

Serviço(s) produtor(es)
DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÕES

Assunto(s)
REGRAS APLICÁVEIS AOS SERVIÇOS DE AVALIAÇÕES

Normativo
Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Articulado
Art.º 68.º

CIRCULAR Nº 8/2023

Considerando que as fichas de avaliação relativas a prédios a avaliar pelo método do custo, previsto no n.º 2 do artigo 46.º do CIMI, passaram a incluir nos cálculos, as unidades de medida que melhor se adaptam a cada componente que contribui para a formação do custo total de construção desses prédios, mostra-se necessário emitir novas instruções sobre as regras aplicáveis aos Serviços de Avaliações.

1. Remuneração do serviço de avaliações

O serviço de avaliações é remunerado nos termos seguintes:

As avaliações de prédios urbanos realizadas pelos peritos locais (art.º 63.º do CIMI) e peritos regionais (art.º 65.º do CIMI) são remuneradas tendo como base de referência unidades de remuneração cujas normas e forma de aplicação são explicitadas nos pontos seguintes.

2. Unidades de remuneração na avaliação de prédios urbanos

Normas a observar:

2.1. Cálculo do número de unidades de remuneração

Na avaliação e discriminação do Valor Patrimonial Tributário dos prédios urbanos, o número de unidades de remuneração será calculado tendo por base o número de fichas de avaliação referentes a prédios avaliados, devidamente enquadradas em escalões, de acordo com o quadro seguinte:

*Razão das
Instruções*

*Remuneração
das avaliações
de prédios
urbanos*

*Unidades de
Remuneração*

CIRCULAR Nº 8/2023

DECLARAÇÕES MOD.1 DO IMI PARA INSCRIÇÃO/ATUALIZAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS NA MATRIZ		
Escalões	Divisores	Nº de fichas de avaliação
1	4	1 ou 2
2	3	3 a 6
3	2	7 a 10
4	1,5	11 a 15
5	1,2	16 a 20
6	20	Mais de 20

2.2. Regras gerais de cálculo das unidades de remuneração

As regras de cálculo das UR, expressas em numeral com duas casas decimais, a pagar, ao conjunto das fichas válidas geradas a partir de uma declaração Modelo 1 de IMI, são as seguintes:

Escalão 1 – Quando as declarações modelo 1 do IMI geram 1 ou 2 fichas de avaliação, o cálculo da unidade de remuneração é efetuado dividindo a unidade (um) pelo divisor 4 (quatro), resultando em 0,25 da unidade de remuneração;

Escalão 2 – Quando as declarações modelo 1 do IMI geram 3 a 6 fichas de avaliação, o cálculo da unidade de remuneração é efetuado dividindo a unidade (um) pelo divisor 3 (três), resultando em 0,33 da unidade de remuneração;

Escalão 3 – Quando as declarações modelo 1 do IMI geram 7 a 10 fichas de avaliação, o cálculo da unidade de remuneração é efetuado dividindo a unidade (um) pelo divisor 2 (dois), resultando em 0,50 da unidade de remuneração;

Escalão 4 – Quando as declarações modelo 1 do IMI geram 11 a 15 fichas de avaliação, o cálculo da unidade de remuneração é efetuado dividindo a

*Cálculo das
Unidades de
Remuneração*

CIRCULAR Nº 8/2023

unidade (um) pelo divisor 1,5 (um vírgula cinco), resultando em 0,66 da unidade de remuneração;

Escalão 5 – Quando as declarações modelo 1 do IMI geram 16 a 20 fichas de avaliação, o cálculo da unidade de remuneração é efetuado dividindo a unidade (um) pelo divisor 1,2 (um vírgula dois), resultando em 0,83 da unidade de remuneração;

Escalão 6 – Quando as declarações modelo 1 do IMI geram mais de 20 fichas de avaliação, o cálculo da unidade de remuneração é efetuado dividindo o número de fichas de avaliação pelo divisor 20 (vinte).

2.3. Prédios com área bruta de construção superior a 2.000 m²

Nas avaliações com fichas de avaliação relativas aos prédios ou partes de prédios urbanos edificados, cujas afetações não sejam as de Habitação, Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados e Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade, com área bruta de construção igual ou superior a 2.000 m², a regra de cálculo das U.R. corresponde ao quociente da área bruta de construção pelo divisor 2.000 (dois mil), estabelecendo-se para o efeito, um máximo de 5 (cinco) unidades de remuneração.

As fichas de avaliação dos prédios ou partes de prédios urbanos constantes deste ponto, não devem ser consideradas para efeitos de integração nos escalões constantes do ponto 2.1. da presente Circular.

2.4. Prédios avaliados nos termos do n.º 2 do art.º 46.º do CIMI

Nas avaliações de prédios urbanos efetuadas nos termos do n.º 2 do art.º 46.º do CIMI (método do custo adicionado do valor do terreno) cujo somatório da área bruta de construção (m²) com o peso (Kg) e com o volume (m³), seja igual ou superior a 2.000 (duas mil) unidades, a regra de cálculo das U.R. corresponde ao quociente do somatório da área bruta de construção com o peso e com o volume por 2.000 (dois mil), estabelecendo-se para o efeito, um máximo de 5 (cinco) unidades de remuneração.

As fichas de avaliação dos prédios ou partes de prédios urbanos constantes deste ponto, não devem ser consideradas para efeitos de integração nos escalões constantes do ponto 2.1. da presente Circular.

2.5. Unidades de remuneração nas avaliações realizadas em processos

Nas avaliações realizadas em processos, a remuneração será determinada segundo as regras definidas nos pontos 2.1. a 2.4., sendo atribuída, no

*Prédios com
área bruta
superior a
2.000 m²*

*Prédios
avaliados nos
termos do n.º 2
do art.º 46.º do
CIMI*

*Remuneração
nas avaliações
realizadas em
processos*

CIRCULAR Nº 8/2023

mínimo, uma unidade de remuneração qualquer que seja o resultado da avaliação e tipo de prédio. Para este efeito consideram-se avaliações realizadas em processos as seguintes:

- a) Segundas avaliações efetuadas nos termos dos n.ºs 2 e/ou 3 do art.º 76.º do CIMI;
- a) Outras avaliações em processos, onde se incluem as avaliações para efeitos de liquidação de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, realizadas nos termos dos n.ºs 2, 4 e 5 do art.º 14.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT);
- b) Avaliações para efeitos de penhora nos termos do art.º 250.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT);
- c) As discriminações de valor patrimonial tributário; verificações de áreas; pareceres técnicos ou diligências semelhantes.

Nos casos de pedidos de discriminação do valor patrimonial tributário e verificação de áreas, as remunerações e transportes a abonar correm sempre por conta do sujeito passivo.

3. Transportes

Os abonos de transportes são iguais aos fixados anualmente para os funcionários e agentes da administração central e local, em automóvel próprio, observando-se as seguintes regras:

- a) Na avaliação de prédios urbanos os peritos devem planear as deslocações, tendo em conta o número de prédios que permitam ser vistoriados com uma única saída, devendo apenas contar-se, além da distância entre os prédios, um percurso de ida e outro de regresso;
- b) O abono de transporte relativo a segundas avaliações ou outras diligências efetuadas no mesmo dia, será o correspondente ao número de quilómetros percorridos, mas se o contribuinte decair ou a despesa ficar a seu cargo, será contada, em cada processo, a importância correspondente ao quociente do total do número de quilómetros percorridos pelo número de processos em que se efetuaram avaliações ou diligências;
- c) Ao perito local serão contados os quilómetros, a partir da periferia do núcleo urbano onde se situa o Serviço de Finanças e o prédio;

Transportes

CIRCULAR Nº 8/2023

- d) Aos peritos regionais serão contados os quilómetros, a partir da periferia do núcleo urbano do Serviço de Finanças onde se situa a sua área de residência. Na deslocação do Serviço de Finanças da área dos prédios aos locais de vistoria, a deslocação será paga apenas ao Presidente da Comissão;
- e) Sempre que surjam os impedimentos previstos no nº 1 do art.º 69.º do CIMI, ao nomear-se o perito local de outro SF, os quilómetros percorridos por este deverão ser contados desde a periferia do núcleo urbano do Serviço de Finanças da sua área de residência até ao local dos prédios a avaliar;
- f) Na determinação do número de quilómetros percorridos, desprezar-se-á sempre, na soma total, qualquer fração de quilómetro.

O valor a aplicar relativo aos abonos de transporte, é aquele que se encontrar em vigor à data da deslocação.

4. Revogação

A presente Circular revoga a Circular n.º 15/2009, de 17 de junho.

Revogação

A Diretora-Geral