



FIXAÇÃO DO VALOR MÉDIO DE CONSTRUÇÃO POR METRO QUADRADO A VIGORAR NO ANO DE 2020

Foi publicado no dia 13 de Janeiro, a Portaria n.º 3/2020, de 13 de janeiro que vem fixar o valor médio de construção por metro quadrado em €492,00, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), a vigorar no ano de 2020.

Nos termos do preceituado no artigo 38.º do CIMI, a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos para habitação, comércio e indústria e serviços é determinado tendo por base a seguinte fórmula – $VPT = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$.

Em que:

Vt = Valor base dos prédios edificados;

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

Ca = Coeficiente de afectação;

Cl = Coeficiente de localização;

Cq = Coeficiente de qualidade e conforto,

Cv = Coeficiente de vetutez.

O Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis, estabelece nos artigos 38.º e 39.º que, o valor médio de construção por metro quadrado, é fixado anualmente, sob proposta da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), ouvidas as entidades previstas na lei, em conformidade com o previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 62.º do mesmo Código.

O valor médio de construção é determinado tendo em conta, nomeadamente, os encargos directos ou indirectos suportados na construção do edifício, tais como os relativos a materiais, mão de obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis.

Assim, para o ano de 2020, é fixado em €492,00 o valor médio de construção por metro quadrado para efeitos de determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos para habitação, comércio e indústria e serviços, o que considerando o valor do terreno – 25% do valor

determinado por Portaria – resulta num valor base de €615,00.

Por fim, é ainda de referir que já para o ano de 2019 vigorava o mesmo valor, tendo sido fixado pela Portaria n.º 330-A/2018, de 20 de Dezembro.

Nuno Filipe Henriques

nuno.fh@caldeirapires.pt