



BOLETIM OFICIAL

ASSEMBLEIA NACIONAL

Lei n.º 54/X/2025

Aprova o Código do Imposto sobre a Transmissão de Imóveis (Código do ITI), publicado em anexo à presente Lei, da qual faz parte integrante. 2

Lei n.º 55/X/2025

Aprova o Código do Imposto sobre a Propriedade de Imóveis (Código do IPI), publicado em anexo à presente Lei, da qual faz parte integrante. 23

MINISTÉRIO DO MAR, MINISTÉRIO DO TURISMO E DOS TRANSPORTES, MINISTÉRIO DA AGRICULTURA E AMBIENTE E MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO

Portaria Conjunta n.º 22/2025

Determina a elaboração do Plano de Ordenamento da Orla Costeira e do Mar adjacente (POOC_M) da ilha da Brava. 53

ASSEMBLEIA NACIONAL**Lei n.º 54/X/2025
de 06 de junho**

Sumário: Aprova o Código do Imposto sobre a Transmissão de Imóveis (Código do ITI), publicado em anexo à presente Lei, da qual faz parte integrante.

Preâmbulo

Desde há uns anos a esta parte que o sistema fiscal nacional tem sofrido várias reformas. As mais recentes centram-se na reforma profunda ocorrida em 2013 quanto às regras sobre o contencioso tributário. Desta resultaram a aprovação de três Códigos, o Código Geral Tributário, o Código de Processo Tributário e o Código das Execuções Tributárias.

Já em 2014, foram aprovados mais dois Códigos, absolutamente inovadores e estruturantes do sistema fiscal e que concretizaram a reforma sobre os impostos sobre o rendimento.

Referimo-nos ao Código sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e ao Código sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas. Ainda, mais recentemente, foram aprovadas a Lei da Arbitragem Tributária e a Lei Geral das Taxas e Contribuições.

A par deste espírito de recentragem do sistema fiscal nacional existia também, e há muito, a convicção acerca do carácter desatualizado do regime atual de tributação estática do património que assenta numa tributação de acordo com um imposto único sobre o património.

É também consensual que o problema reside não só na existência de um imposto único sobre o património, mas, também, na profunda desatualização das matrizes prediais e na inexistência de um sistema de avaliações prediais.

Embora, a Lei n.º 79/V/98, de 7 de dezembro, que cria o Imposto Único sobre o Património (IUP), tenha entrado em vigor em 1 de janeiro de 1999, logo em 26 de abril desse ano foi aprovado o Regulamento do Imposto Único sobre o Património cujo objetivo foi regulamentar os princípios estatuídos na referida Lei, definindo as regras de incidência, determinação da matéria coletável e liquidação desse imposto. Neste diploma previa-se a aprovação de um Regulamento de Avaliações Tributárias que nunca veio a ser aprovado.

Assim, e até hoje, são aplicáveis a esta matéria as regras previstas no Regulamento de Contribuição Autárquica.

O anterior sistema foi criado para um país muito distinto do de hoje onde a riqueza imobiliária era predominantemente rústica, onde o turismo e os grandes empreendimentos não eram uma realidade.

Por essa razão, o regime legal de avaliação da propriedade urbana é profundamente insuficiente e desenquadrado da realidade atual.

A grande valorização nominal dos imóveis, em especial dos prédios urbanos habitacionais, comerciais e terrenos para construção e o aparecimento dos grandes empreendimentos turísticos obrigam a uma revisão profunda do atual sistema de tributação sobre o património.

A combinação destes fatores conduziu a distorções e injustiças num sistema fiscal justo e moderno como o que se pretende em Cabo Verde e que urge, portanto, ser reformado.

Mantêm-se, plenamente, atuais as razões que levaram à criação de um imposto sobre o património como receita municipal, porém, a profundidade das alterações a introduzir é de tal ordem que se entendeu, desde logo, separar a tributação sobre a propriedade dos imóveis, da tributação sobre transmissão de imóveis.

O Imposto sobre a Transmissão de Imóveis (ITI) pretende tributar a aquisição dos imóveis tendo então como sujeitos passivos, em regra, o adquirente dos mesmos.

O ITI passa a incidir sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade sobre imóveis. Mas, além dos factos que integram a regra geral da incidência objetiva, o ITI passa também a ficcionar, como transmissões sujeitas a imposto, determinadas operações que direta ou indiretamente implicam a transmissão de bens imóveis e que se revestem de características económicas que justificam o seu enquadramento no âmbito da incidência. É o caso, por exemplo, das promessas de aquisição e alienação acompanhadas da tradição dos bens e do contrato de locação em que seja, desde logo, contratualizada a posterior venda do imóvel.

Alargar-se, ainda, a base de incidência a negócios jurídicos que, embora anteriores ou mesmo laterais à formalização de contratos translativos de imóveis, têm um resultado económico equivalente, mas que passam ao lado de qualquer tipo de tributação. É o caso das cedências sucessivas da posição contratual de promitentes adquirentes nos contratos-promessa de compra e venda que, sendo muitas vezes utilizados por alguns promotores imobiliários com o objetivo legítimo de antecipar o financiamento da construção e por investidores com o objetivo de obter alguns lucros, mas que, na maioria das vezes, não são declarados, quer para efeitos de tributação sobre o rendimento quer para efeitos de tributação da transmissão.

Assim, a celebração dos contratos-promessa, em que seja contratualizado que o promitente adquirente poderá ceder a sua posição contratual a terceiro, bem como essas mesmas cedências, passam a integrar a base de tributação, ainda que, em obediência ao princípio da neutralidade, a tributação seja feita apenas pela parte do preço paga em cada um destes contratos, aplicando-se a taxa que corresponder à totalidade do preço acordado e, por outro lado, sempre que o promitente adquirente ou cessionário venha a celebrar o contrato definitivo, o imposto já pago por ele será levado em conta na liquidação final ou devolvido o excedente, caso seja pago a mais.

Outra forma também cada vez mais normal de evitar a tributação na transmissão de imóveis é a utilização de procurações, comumente designadas por procurações irrevogáveis, em que o representado renuncia ao direito de revogar a procuração, conferindo ao representante um resultado económico equivalente ao do exercício do direito de propriedade. Nestes casos, o procurador e o substabelecido serão os sujeitos passivos do imposto.

Quanto ao do valor tributável remete-se para o novo regime de avaliações previsto no Código do Imposto sobre a Propriedade de Imóveis.

Por último foram várias as alterações que foram motivadas por adequação necessária deste regime a regras já consagradas nas codificações recentemente aprovadas.

A título, meramente, exemplificativo salienta-se o facto de não se fixarem aqui regras de caducidade, prescrição, juros de mora, compensatórios ou indemnizatórios ou regras de discussão da legalidade dos atos de liquidação do IPI, tudo porque a lei se limita a remeter, consoante o caso, para o Código Geral Tributário, para o Código de Processo Tributário e para o Código das Execuções Tributárias.

Assim,

Por mandato do Povo, a Assembleia Nacional decreta, nos termos da alínea b) do artigo 175.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1º

Aprovação

É aprovado o Código do Imposto sobre a Transmissão de Imóveis (Código do ITI), publicado em anexo à presente Lei, da qual faz parte integrante.

Artigo 2º

Remissões

1 - Todas as remissões feitas ao regulamento do imposto único sobre o património que tenham correspondência no Código do ITI consideram-se efetuadas para as suas disposições, salvo quando do contexto resulte interpretação diferente.

2 - Todas as disposições técnicas utilizadas no Código do ITI para prédios situados nas áreas não cadastradas devem ser entendidas, com as necessárias adaptações, para prédios situados nas áreas cadastradas.

Artigo 3º**Norma revogatória**

São revogados todos os diplomas e disposições que contrariem expressamente o disposto na presente Lei.

Artigo 4º**Entrada em vigor**

A presente Lei entra em vigor no dia 1 de janeiro de 2026.

Aprovada em 09 de maio de 2025.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Austelino Tavares Correia*.

Promulgada em 30 de maio de 2025.

Publique-se.

O Presidente da República, JOSÉ MARIA PEREIRA NEVES.

ANEXO

(A que se refere o artigo 1º)

CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS**CAPÍTULO I****DISPOSIÇÕES GERAIS****Artigo 1º****Incidência**

1 - O Imposto sobre a Transmissão de Imóveis (ITI) incide sobre o valor tributável dos prédios rústicos, urbanos e mistos, situados no território de cada município, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizem.

2 - Para efeitos do Código do Imposto sobre a Transmissão de Imóveis (Código do ITI), o conceito de prédio é o definido no Código do Imposto sobre a Propriedade de Imóveis (Código do IPI).

Artigo 2º**Incidência objetiva e operações onerosas**

1 - O imposto incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.

2 - Para efeitos do número anterior integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

- a) As promessas de aquisição e de alienação, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou quando este esteja a usufruir dos bens;
- b) O arrendamento com a cláusula de que os bens arrendados se tornam propriedade do arrendatário depois de satisfeitas todas as rendas acordadas; e
- c) A aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome coletivo, ou por quotas, quando tais sociedades possuam bens imóveis, e quando por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois, sendo marido e mulher, casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos.

3 - Considera-se, que há, também, lugar a transmissão onerosa para efeitos do n.º 1 na outorga dos seguintes atos ou contratos:

- a) Celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que seja clausulado no contrato ou posteriormente, que o promitente adquirente pode ceder a sua posição contratual a terceiro;
- b) Cessão da posição contratual no exercício do direito conferido por contrato-promessa referido na alínea anterior;
- c) Outorga de procuração que confira poderes de alienação de bem imóvel ou de partes sociais a que se refere a alínea c) do n.º 2 em que, por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração;
- d) Outorga de instrumento com substabelecimento de procuração com os poderes e efeitos previstos na alínea anterior; e
- e) Cedência de posição contratual ou ajuste de revenda, por parte do promitente adquirente num contrato-promessa de aquisição e alienação, vindo o contrato definitivo a ser celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro.

4 - O disposto na alínea e) do número anterior não é aplicável sempre que o contrato definitivo seja celebrado com terceiro nomeado ou com sociedade em fase de constituição no momento em que o contrato-promessa é celebrado e que venha a adquirir o imóvel, desde que o promitente adquirente seja titular do seu capital social.

5 - Em virtude do disposto no n.º 1, são, também, sujeitas ao imposto, designadamente:

- a) A resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, do contrato de compra e venda ou troca de bens imóveis e as do respetivo contrato-promessa, quando, neste último caso, ocorrerem depois de passados cinco anos sobre a tradição ou posse;
- b) As permutas, pela diferença entre os valores tributáveis;
- c) O excesso da quota-parte que ao adquirente pertencer, nos bens imóveis, em ato de divisão ou partilhas, bem como a alienação da herança ou quinhão hereditário.

6 - O disposto na alínea c) do número anterior não é aplicável sempre que o excesso da quota-parte resultar de ato de partilha por efeito de dissolução do casamento que não tenha sido celebrado sob o regime de separação de bens.

Artigo 3º

Incidência objetiva e operações gratuitas

Estão sujeitas ao Código do ITI as transmissões por morte e as doações que impliquem a transferência real de bens imóveis situados em território cabo-verdiano.

Artigo 4º

Incidência subjetiva

O imposto é devido pelas pessoas, singulares ou coletivas, para quem se transmitam os bens imóveis, sem prejuízo das seguintes regras:

- a) Nas divisões e partilhas, o imposto é devido pelo adquirente dos bens imóveis cujo valor exceda o da sua quota nesses bens;
- b) Nos contratos para pessoa a nomear, o imposto é devido pelo contraente originário, sem prejuízo de os bens se considerarem novamente transmitidos para a pessoa nomeada se esta não tiver sido identificada ou sempre que a transmissão para o contraente originário tenha beneficiado de isenção;
- c) Nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, qualquer que seja o título por que se opere, o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor tributável, entendendo-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;
- d) Nos contratos de promessa de troca ou permuta com tradição de bens apenas para um dos permutantes, o imposto é desde logo devido pelo adquirente dos bens, como se de compra e venda se tratasse, sem prejuízo da reforma da liquidação ou da reversão do sujeito passivo, conforme o que resultar do contrato definitivo, procedendo-se, em caso de reversão, à anulação do imposto liquidado ao permutante adquirente;
- e) Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2º, o imposto é devido pelo primitivo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa;
- f) Nas situações previstas nas alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 2º, o imposto é devido pelo procurador ou por quem tiver sido substabelecido, não lhe sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 15º; e
- g) Na situação prevista na alínea e) do n.º 3 do artigo 2º, o imposto é devido pelo contraente originário, não lhe sendo aplicável qualquer isenção, excluindo-se, porém, a incidência se o mesmo declarar no prazo de trinta dias a contar da cessão da posição contratual ou do ajuste de revenda que não houve lugar ao pagamento ou recebimento de qualquer quantia, para além da que constava como sinal ou princípio de pagamento no contrato-promessa, demonstrando-o através de documentos idóneos.

Artigo 5º

Facto gerador

1 - A obrigação tributária constitui-se no momento em que ocorrer a transmissão ou em que se verificar um qualquer dos fatos a que se refere o artigo 2º.

2 - Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a transmissão, relativamente a estes, ocorre logo que os mesmos se tornem presentes, a não ser que, por força das disposições do presente Código, se tenha de considerar verificada em data anterior.

CAPÍTULO II

ISENÇÕES

Artigo 6º

Isenções

1 - Estão isentos de imposto:

- a) O Estado e as autarquias locais;
- b) Os prédios classificados como monumentos nacionais ou imóveis de interesse público, nos termos da legislação aplicável; e
- c) As aquisições de prédios por instituições de crédito através de ato de dação em cumprimento ou em processo de execução movido por essas instituições ou por outro credor, bem como as efetuadas em processo de falência ou de insolvência, desde que, em qualquer caso, se destinem à realização de créditos resultantes de empréstimos feitos ou de fianças prestadas.

2 - As autarquias locais podem, em função da sua estratégia de desenvolvimento económico, social ou cultural, conceder isenção total ou parcial à aquisição de prédios rústicos ou urbanos, mediante proposta aprovada pela assembleia municipal.

3 - São ainda aplicáveis, os benefícios fiscais previstos em diplomas especiais, bem como os resultantes de acordo entre o Estado e qualquer pessoa de direito público ou privado ou convenção internacional, nos termos dos diplomas que os autorizaram.

4 - A isenção prevista na alínea c) do n.º 1 é aplicável às aquisições que derivem de atos de dação em cumprimento, desde que tenha decorrido mais de um ano entre a primeira falta de pagamento e o recurso à dação em cumprimento e não existam relações especiais entre credor e devedor, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas.

CAPÍTULO III

DETERMINAÇÃO DO VALOR TRIBUTÁVEL

Artigo 7º

Base de incidência

1 - O imposto incide sobre o valor tributável dos imóveis, sem prejuízo das regras previstas no n.º 4.

2 - No caso de imóveis omissos na matriz ou nela inscritos sem valor tributável, bem como de bens ou direitos não sujeitos a inscrição matricial, o valor tributável é determinado em função do valor resultante da avaliação devendo, neste caso, a taxa aplicada ser de 1% nos termos do Código do IPI.

3 - Ao valor tributável soma-se o valor declarado das partes integrantes, quando o mesmo não esteja incluído no referido valor tributável.

4 - Sem prejuízo do valor tributável determinado nos termos do artigo 8º, o imposto incide sobre o valor que resulte das seguintes regras:

a) Quando qualquer dos comproprietários ou quinhoeiros alienar o seu direito, o imposto é liquidado pela parte do valor tributável que lhe corresponder; e

b) Quando ao tempo da constituição do direito de superfície temporário já esteja terminada a construção das obras ou ultimada a plantação, deve observar-se o seguinte:

i. Se a propriedade do solo for transmitida separadamente do direito de superfície, o imposto é calculado pelo valor tributável da propriedade do solo, determinado nos termos da alínea h) do artigo 8º; e

ii. Na constituição do direito de superfície, ou na transmissão deste direito separadamente da propriedade do solo, o imposto incide sobre o valor atual do direito de superfície, determinado nos termos da alínea i) do artigo 8º.

c) Quando ao tempo da constituição do direito de superfície temporário ainda não esteja terminada a construção das obras ou ultimada a plantação, deve observar-se o seguinte:

i. Se a propriedade do solo for transmitida separadamente do direito de superfície, o imposto é liquidado pelo valor tributável da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea h) do artigo 8º, com base no valor do terreno;

ii. Na constituição do direito de superfície, bem como na transmissão deste direito separadamente

da propriedade do solo antes de terminada a construção das obras ou de ultimada a plantação, o imposto incide sobre o valor atual do direito de superfície, determinado nos termos da alínea i) do artigo 8º, mas se a transmissão ocorrer depois ou o proprietário do solo adquirir a propriedade da obra ou das árvores pelo decurso do prazo, o imposto é calculado sobre o valor tributável da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor tributável da propriedade do solo nessa altura, determinado nos termos da alínea h) do artigo 8º;

d) Nas permutas de bens imóveis, toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores tributáveis;

e) Nas transmissões por meio de dação de bens em pagamento, o imposto é calculado sobre o seu valor tributável, ou sobre a importância da dívida que for paga com os bens transmitidos, se for superior;

f) Quando a transmissão se efetuar por meio de renúncia ou cedência, o imposto é calculado sobre o valor tributável dos respectivos bens imóveis;

g) Se a propriedade for transmitida separadamente do usufruto, uso ou habitação, o imposto é calculado sobre o valor da nua-propriedade, nos termos da alínea a) do artigo 8º;

h) Quando se constituir usufruto, uso ou habitação, bem como, quando se renunciar a qualquer desses direitos ou o usufruto for transmitido separadamente da propriedade, o imposto é liquidado pelo valor atual do usufruto, uso ou habitação, calculado nos termos da alínea b) do artigo 8º;

i) Se o pensionista adquirir os bens onerados com pensão, o imposto incide sobre o valor tributável abatido do valor atual da pensão;

j) Nas partilhas judiciais ou extrajudiciais, o valor do excesso de imóveis sobre a quota-parte do adquirente, nos termos da alínea c) do n.º 5 do artigo 2º, é calculado em face do valor tributável desses bens adicionado do valor atribuído aos imóveis não sujeitos a inscrição matricial ou, caso seja superior, em face do valor que tiver servido de base à partilha;

k) O valor dos bens imóveis ou do direito de superfície constituído sobre os imóveis locados, adquiridos pelo locatário, através de contrato de compra e venda, no termo da vigência do contrato de locação financeira e nas condições nele estabelecidas, é o valor residual determinado ou determinável, nos termos do respetivo contrato;

l) Se o direito de superfície for constituído pelo Estado e pelas autarquias locais, o valor da propriedade do solo transmitida ao superficiário é o preço constante do ato ou do

contrato, e o do direito de superfície, quando da sua constituição ou prorrogação, é o preço único constante do ato ou do contrato ou o valor da pensão, determinado este nos termos da alínea d) do artigo 8º e, quando da sua cessação ou reversão, é o montante da indenização;

m) O valor dos bens adquiridos ao Estado e às autarquias locais, bem como o dos adquiridos, mediante arrematação judicial ou administrativa, é o preço constante do ato ou do contrato;

n) Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2º, o imposto incide apenas sobre a parte do preço paga pelo promitente adquirente ao promitente alienante ou pelo cessionário ao cedente;

o) Quando se verificar a transmissão prevista na alínea c) do n.º 2 do artigo 2º, o imposto é liquidado nos termos seguintes:

i. Pelo valor tributável dos imóveis correspondente à quota ou parte social maioritária, ou pelo valor total desses bens, consoante os casos;

ii. No caso de aquisições sucessivas, o imposto respeitante à nova transmissão será liquidado sobre a diferença de valores determinada nos termos da alínea anterior;

iii. Se a sociedade vier a dissolver-se e todos ou alguns dos seus imóveis ficarem a pertencer ao sócio ou sócios que já tiverem sido tributados, o imposto respeitante à nova transmissão incide sobre a diferença entre o valor dos bens agora adquiridos e o valor por que, anteriormente, o imposto foi liquidado;

5 - Para efeitos dos números anteriores, considera-se, designadamente, valor constante do ato ou do contrato, isolada ou cumulativamente:

a) A importância em dinheiro paga a título de preço pelo adquirente;

b) O valor dos móveis dados em troca;

c) O valor atual das pensões temporárias ou das pensões ou rendas vitalícias;

d) O valor das prestações ou rendas perpétuas;

e) O valor da prestação temporária no caso do direito de superfície;

f) A importância de rendas que o adquirente tiver pago antecipadamente, enquanto arrendatário, e que não sejam abatidas ao preço;

g) A importância das rendas acordadas, no caso da alínea b) do n.º 2 do artigo 2º;

h) Em geral, quaisquer encargos a que o comprador ficar legal ou contratualmente obrigado.

Artigo 8º

Regras especiais de determinação do valor tributável

São ainda aplicáveis à determinação do valor tributável, as regras constantes das alíneas seguintes:

a) O valor da propriedade, separada do usufruto, uso ou habitação vitalícios, obtém-se deduzindo ao valor da propriedade plena as seguintes percentagens, de harmonia com a idade da pessoa de cuja vida dependa a duração daqueles direitos ou, havendo várias, da mais velha ou da mais nova, consoante eles devam terminar pela morte de qualquer ou da última que sobreviver:

Idade	Percentagem a deduzir
[0 - 20 anos[	80
[20 - 25 anos[	75
[25 - 30 anos[	70
[30 - 35 anos[	65
[35 - 40 anos[	60
[40 - 45 anos[	55
[45 - 50 anos[	50
[50 - 55 anos[	45
[55 - 60 anos[	40
[60 - 65 anos[	35
[65 - 70 anos[	30
[70 - 75 anos[	25
[75 - 80 anos[	20
[80 - 85 anos[	15
[85 ou mais anos[	10

b) Se o usufruto, uso ou habitação forem temporários, deduzem-se ao valor da propriedade plena 10% por cada período indivisível de cinco anos, conforme o tempo por que esses direitos ainda devam durar, não podendo, porém, a dedução exceder aquela que se faria no caso de serem vitalícios;

- c) O valor atual do usufruto obtém-se descontando ao valor da propriedade plena o valor da propriedade, calculado nos termos da regra anterior, sendo o valor atual do uso e habitação igual a esse valor do usufruto, quando os direitos sejam renunciados, e a esse valor menos 30%, nos demais casos;
- d) O valor da pensão ou renda vitalícia determina-se aplicando ao produto da pensão ou renda anual por 20 as percentagens indicadas na alínea a), conforme a idade da pessoa ou pessoas de cuja vida dependa a subsistência da pensão ou renda e, se for temporária, o seu valor atual determina-se multiplicando seis décimas partes da pensão ou renda anual pelo número de anos por que deva durar, não podendo, porém, esse valor exceder o que a pensão ou renda teria se fosse vitalícia;
- e) O valor da pensão a pagar pelo superficiário será o produto das oito décimas partes do seu montante anual pelo número de anos por que deva durar, com o limite de 20;
- f) O valor de qualquer prestação, pensão ou renda perpétua é o produto do seu montante anual por 20;
- g) O valor tributável do direito de propriedade do solo, quando o direito de superfície for perpétuo, é o correspondente a 20% do valor do terreno;
- h) O valor tributável do direito de superfície perpétuo é igual ao valor da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea anterior;
- i) O valor tributável da propriedade do solo, quando o direito de superfície for temporário, obtém-se deduzindo ao valor da propriedade plena 10% por cada período indivisível de cinco anos, conforme o tempo por que aquele direito ainda deva durar, não podendo, porém, a dedução exceder 80%;
- j) O valor atual do direito de superfície temporário obtém-se descontando ao valor da propriedade plena o valor da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea anterior;
- k) O valor do terreno de prédio rústico sujeito a direito de superfície é o correspondente a 20% do valor tributável.

Artigo 9º

Avaliação nos termos do Código do Imposto sobre a Propriedade de Imóveis

1 - As regras relativas à avaliação de bens imóveis, à discriminação ou à destinação de valores tributáveis já inscritos na matriz são as estabelecidas no Código do IPI.

2 - No caso de contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a avaliação do bem futuro é efetuada nos termos do Código do IPI sempre que o bem futuro adquirir a qualificação de prédio.

3 - É efetuado o reembolso integral nos casos da desistência de uma das partes ou se o contrato não se concretizar ao fim de três anos.

4 - Para efeitos do disposto no n.º 2, considera-se que o bem futuro adquire a qualificação de prédio quando, no caso de imóveis urbanos a construir, já se encontre aprovado o respetivo projeto de construção.

Artigo 10º

Valor tributável das aquisições a título gratuito

Nas transmissões gratuitas a que se refere o artigo 3º, o imposto incide sobre o valor tributável.

CAPÍTULO IV

TAXAS DO IMPOSTO

Artigo 11º

Taxas

1 - A taxa do imposto é fixada em 1%.

2 - A taxa é de 3% não se aplicando qualquer isenção ou redução, sempre que o alienante ou adquirente beneficiem de regime de tributação privilegiada, tal como definido no Código Geral Tributário.

CAPÍTULO V

LIQUIDAÇÃO

Artigo 12º

Iniciativa da liquidação

1 - A liquidação do imposto é de iniciativa dos interessados, para cujo efeito devem apresentar, em qualquer serviço da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios ou por meios eletrónicos, uma declaração de modelo oficial devidamente preenchida.

2 - A declaração prevista no número anterior deve, também, ser apresentada, em qualquer serviço da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios ou por meios eletrónicos, antes

do ato ou facto translativo dos bens, nas situações de isenção.

3 - À liquidação adicional ou oficiosa aplicam-se as regras previstas no Código Geral Tributário.

Artigo 13º

Conteúdo da declaração

1 - Para efeitos da liquidação, deve o interessado fornecer os seguintes elementos:

- a) A identificação dos imóveis ou a indicação de estarem omissos nas matrizes, bem como o valor constante do ato ou do contrato;
- b) O valor atribuído aos bens, com especificação do que corresponder às partes integrantes cujo valor não esteja compreendido no valor tributável dos respectivos prédios;
- c) Informação sobre se a aquisição vai ou não ser feita no âmbito de um dos atos ou contratos previstos no n.º 3 do artigo 2º, juntando cópia do respetivo documento nos casos previstos nas suas alíneas a) e b); e
- d) Os demais esclarecimentos indispensáveis à exata liquidação do imposto.

2 - Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros em que estes já se encontrem determinados com base em projeto de construção, aprovado pela Câmara Municipal, deve o interessado juntar à declaração referida no artigo anterior cópia da planta de arquitetura.

3 - Quando se tratar de alienação de heranças ou de quinhões hereditários, devem declarar-se todos os bens imóveis e indicar-se a quota-parte que o alienante tem na herança.

4 - Em caso de transmissão parcial de prédios, inscritos em matrizes cadastrais, devem declarar-se as parcelas compreendidas na respetiva fração do prédio.

Artigo 14º

Competência para a liquidação

O imposto é liquidado pelos serviços da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios.

Artigo 15º

Momento da liquidação

1 - A liquidação do imposto precede o ato ou facto translativo dos bens, ainda que a transmissão esteja subordinada a condição suspensiva, haja reserva de propriedade, bem como nos casos de

contrato para pessoa a nomear nos termos previstos na alínea b) do artigo 4º, salvo quando o imposto deva ser pago posteriormente, nos termos do artigo 26º.

2 - Nas transmissões previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 3 do artigo 2º, o imposto é liquidado logo após a celebração do contrato-promessa, da cessão da posição contratual, da outorga notarial da procuração ou após ser lavrado o instrumento de substabelecimento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - Sempre que o contrato definitivo seja celebrado com um dos contraentes previstos nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 3 do artigo 2º, ou que o facto tributário ocorra antes da celebração do contrato definitivo que opere a transmissão jurídica do bem, e o contraente já tenha pago o imposto devido por esse facto, só há lugar a liquidação adicional/reembolso quando o valor que competir à transmissão definitiva for superior/inferior ao que serviu de base à liquidação anterior, procedendo-se à anulação parcial ou total do imposto se o adquirente beneficiar de redução de taxa ou de isenção.

4 - Não se realizando dentro de dois anos, o ato ou fato translativo por que se pagou o imposto, fica sem efeito a liquidação aplicando-se as regras dos artigos 30º e 31º.

Artigo 16º

Liquidação com base em documentos oficiais

Nas transmissões operadas por divisão, partilha, arrematação, venda judicial ou administrativa, adjudicação, transação ou conciliação, servem de base à liquidação os correspondentes instrumentos legais.

Artigo 17º

Direito de preferência

Se, por exercício judicial de direito de preferência, houver substituição de adquirentes, o imposto liquidado ao preferido é objeto de reembolso nos termos dos artigos 30º e 31º.

Artigo 18º

Contratos para pessoa a nomear

1 - Nos contratos para pessoa a nomear, o contraente originário, seu representante ou gestor de negócios pode apresentar nos serviços da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios que procedeu à liquidação do imposto, para os efeitos previstos na alínea b) do artigo 4º, até quinze dias, após a celebração do contrato, declaração, por escrito, contendo todos os elementos necessários para a completa identificação do terceiro para quem contratou, ainda que

se trate de pessoa coletiva em constituição, desde que seja indicada a sua denominação social ou designação e o nome dos respetivos fundadores ou organizadores.

2 - Uma vez feita a declaração, antes ou depois da celebração do contrato, não é possível identificar pessoa diferente.

3 - Se vier a ser nomeada a pessoa identificada na declaração, averba-se a sua identidade na declaração para efeitos de liquidação de imposto e procede-se à anulação deste, se a pessoa nomeada beneficiar de isenção.

Artigo 19º

Alienações de quinhão hereditário

1 - Nas alienações de quinhão hereditário, quando não se conheça a quota do co-herdeiro alienante, o imposto é calculado sobre o valor tributável em relação aos bens imóveis, devendo proceder-se à correção da liquidação, logo que se determine a quota-parte dos bens respeitantes ao co-herdeiro.

2 - A partilha não pode efetuar-se sem que, sendo caso disso, a liquidação esteja corrigida.

Artigo 20º

Liquidação relativa a prédio omissso

Nos casos previstos no n.º 2 do artigo 7º, o imposto é liquidado sobre o valor tributável, corrigindo-se oficiosamente a liquidação, sendo caso disso, logo que o valor da avaliação, a efetuar nos termos do Código do IPI, se torne definitivo.

Artigo 21º

Transmissão de fração de prédio ou fração de parcela cadastral

1 - Se, se transmitir parte de prédio ou fração de parcela cadastral, o imposto é liquidado sobre o valor tributável, procedendo-se, seguidamente, sempre que for necessário para se apurar o valor correspondente à parte transmitida, à discriminação do valor tributável de todo o prédio ou de toda a parcela, corrigindo-se a liquidação, sendo caso disso.

2 - A discriminação é efetuada nos termos do Código do IPI, correndo as respetivas despesas por conta da Câmara Municipal.

Artigo 22º

Mudança nos possuidores de bens

- 1 - Sempre que ocorra mudança nos possuidores de bens sem que tenha sido pago imposto, são notificados os novos possuidores para apresentarem, dentro de trinta dias, os títulos da sua posse.
- 2 - Se dos títulos referidos no número anterior concluir-se que, se operou transmissão de imóveis a título oneroso, os serviços da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios liquidam o imposto se lhe competir no prazo de cinco dias, sem prejuízo das sanções que ao caso couberem.
- 3 - Se os novos possuidores não apresentarem os títulos da sua posse, presume-se, salvo prova em contrário, que os bens foram adquiridos a título gratuito, liquidando-se o correspondente imposto.

Artigo 23º

Valor tributável excessivo

- 1 - Antes da celebração do ato ou contrato, os sujeitos passivos podem requerer, ao abrigo do Código do IPI, a avaliação de imóveis quando fundamentadamente considerem excessivo o valor tributável inscrito na matriz que serviu de base à liquidação do imposto, procedendo-se à reforma da liquidação, sendo caso disso, logo que a avaliação se torne definitiva.
- 2 - O resultado da avaliação efetuada nos termos do número anterior, é levado à matriz para todos os efeitos legais.

Artigo 24º

Juros compensatórios, de mora e indemnizatórios

A aplicação e cômputo de juros compensatórios, de mora e indemnizatórios é feita nos termos do Código Geral Tributário.

Artigo 25º

Caducidade do direito à liquidação

A caducidade do direito à liquidação rege-se pelo disposto no Código Geral Tributário.

CAPÍTULO VI

COBRANÇA

Artigo 26º

Prazos para pagamento

1 - O imposto deve ser pago no próprio dia da liquidação ou até ao terceiro dia útil seguinte, sob pena da transmissão ficar sem efeito, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 - Se os bens se transmitirem por arrematação e venda judicial ou administrativa, adjudicação, transação e conciliação ou partilhas judiciais e extrajudiciais, o imposto é pago dentro de trinta dias contados da assinatura do respetivo auto ou da sentença que homologar a transação e incide sobre o valor tributável desses bens.

Artigo 27º

Local de pagamento

1 - O imposto é pago no serviço da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios ou em qualquer outro local autorizado nos termos da lei, mediante documento de cobrança de modelo oficial.

2 - A prova do pagamento do imposto é feita mediante a apresentação da declaração referida no artigo 12º, acompanhada do respetivo comprovativo da cobrança.

Artigo 28º

Prescrição

A prescrição da obrigação tributária rege-se pelo disposto no Código Geral Tributário.

CAPÍTULO VII

GARANTIAS

Artigo 29º

Garantias

Os sujeitos passivos deste imposto podem socorrer-se de todos os meios de garantia previstos no Código Geral Tributário e no Código de Processo Tributário.

Artigo 30º**Anulação por ato ou facto que não se realizou**

A anulação da liquidação de imposto pago por ato ou fato translativo que não se chegou a concretizar pode ser pedida a todo o tempo através de requerimento.

Artigo 31º**Reembolso do imposto**

Anulada a liquidação nos termos deste Código, quer oficiosamente, quer por decisão da entidade ou tribunal competente, com trânsito em julgado, efetua-se o respetivo reembolso.

CAPÍTULO VIII**FISCALIZAÇÃO****Artigo 32º****Obrigações de cooperação dos tribunais**

1 - Os secretários judiciais remetem aos serviços da administração fiscal central e municipal da área da situação dos prédios uma participação, em duplicado, dos termos ou documentos de transação que tenham sido concluídos ou lavrados no mês anterior e pelos quais se operam ou venham a operar transmissões sujeitas a imposto.

2 - Os termos ou documentos referidos no número anterior são os seguintes:

- a) As liquidações e partilhas de estabelecimentos comerciais ou industriais ou de sociedades;
- b) As partilhas e divisões de coisa comum de que façam parte bens imóveis;
- c) As sentenças que reconheçam direitos de preferência.

3 - O disposto no n.º 1 deve ser cumprido até o dia 15 do mês seguinte.

Artigo 33º**Obrigações de cooperação dos notários e de outras entidades**

1 - Quando seja devido imposto, os notários e outros funcionários ou entidades que desempenhem funções notariais, bem como as entidades e profissionais com competência para autenticar documentos particulares que titulem atos ou contratos sujeitos a registo predial, não

podem lavrar as escrituras, quaisquer outros instrumentos notariais ou documentos particulares ou autenticar documentos particulares que operem transmissões de bens imóveis sem que lhes seja apresentado o extrato da declaração referida no artigo 12º acompanhado do correspondente comprovativo da cobrança, devendo dele manter arquivo, devendo, ainda, fazer menção no documento a que respeitam, sempre que a liquidação deva preceder a transmissão.

2 - Havendo lugar a isenção, as entidades referidas no n.º 1 devem averbar a isenção e exigir o documento comprovativo que arquivam.

3 - As entidades referidas no n.º 1 devem submeter, no último dia dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, aos serviços da administração fiscal central e municipal da área de situação dos prédios, em suporte eletrônico, os seguintes elementos:

a) Uma relação dos atos ou contratos sujeitos a imposto, ou dele isentos, efetuados no trimestre antecedente, contendo, relativamente, a cada um desses atos, o número, data e importância dos documentos de cobrança ou os motivos da isenção, nomes dos contratantes e respetivo número de identificação fiscal, artigos matriciais e respetivas freguesias, ou menção dos prédios omissos;

b) Cópia das procurações que confirmem poderes de alienação de bens imóveis em que por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante o representado deixe de poder revogar a procuração, bem como dos respetivos substabelecimentos, referentes ao trimestre anterior; e

c) Cópia das escrituras ou documentos particulares autenticados de divisões de coisa comum e de partilhas de que façam parte bens imóveis.

4 - São solidariamente responsáveis com o sujeito passivo pelo pagamento do imposto, os notários que celebrem escrituras públicas e as pessoas que, por qualquer outra forma, intervenham nos documentos particulares autenticados, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, desde que, tenham colaborado na falta de liquidação ou arrecadação do imposto ou, na data daquela intervenção, receção ou utilização, não tenham exigido o documento comprovativo do pagamento ou da isenção, se for caso disso.

Artigo 34º

Atos relativos a bens imóveis sujeitos a registo

Nenhum facto, ato ou negócio jurídico relativo a bens imóveis sujeitos a registo, pode ser definitivamente registado sem que se mostre pago o imposto que seja devido.

ASSEMBLEIA NACIONAL**Lei n.º 55/X/2025
de 06 de junho**

Sumário: Aprova o Código do Imposto sobre a Propriedade de Imóveis (Código do IPI), publicado em anexo à presente Lei, da qual faz parte integrante.

Preâmbulo

Desde há uns anos a esta parte que o sistema fiscal nacional tem sofrido várias reformas. As mais recentes centram-se na reforma profunda ocorrida em 2013 quanto às regras sobre o contencioso tributário. Desta resultaram a aprovação de três códigos, o Código Geral Tributário, o Código de Processo Tributário e o Código das Execuções Tributárias.

Já em 2014 foram aprovados mais dois códigos absolutamente inovadores e estruturantes do sistema fiscal e que concretizaram a reforma sobre os impostos sobre o rendimento. Referimo-nos ao Código sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e ao Código sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas. Ainda mais, recentemente, foram aprovadas a Lei da Arbitragem Tributária e a Lei Geral das Taxas e Contribuições.

A par deste espírito de recentragem do sistema fiscal nacional existe também, e há muito, a convicção acerca do carácter desatualizado do regime atual de tributação estática do património que assenta numa tributação de acordo com um imposto único sobre o património. É também consensual que o problema reside não só na existência de um imposto único sobre o património, mas, também, na profunda desatualização das matrizes prediais e na inexistência de um sistema de avaliações prediais.

Embora, a Lei n.º 79/V/98, de 7 de dezembro, que cria o Imposto Único Sobre o Património (IUP), tenha entrado em vigor em 1 de janeiro de 1999, logo em 26 de abril desse ano foi aprovado o Regulamento do Imposto Único sobre o Património cujo objetivo foi regulamentar os princípios estatuídos na referida Lei, definindo as regras de incidência, determinação da matéria coletável e liquidação desse imposto. Neste diploma previa-se a aprovação de um Regulamento de Avaliações Tributárias que nunca veio a ser aprovado. Assim, até hoje são aplicáveis a esta matéria as regras previstas no Regulamento de Contribuição Autárquica.

O sistema de avaliações até agora vigente foi criado para uma sociedade que já não existe, de economia rural. Foi criado para um país muito distinto do de hoje onde a riqueza imobiliária era predominantemente rústica, onde o turismo e os grandes empreendimentos não eram uma realidade. Por essa razão, o regime legal de avaliação da propriedade urbana é profundamente insuficiente e desenquadrado da realidade atual. A grande valorização nominal dos imóveis, em especial dos prédios urbanos habitacionais, comerciais e terrenos para construção e o aparecimento dos grandes empreendimentos turísticos obrigam a uma revisão profunda do atual

sistema de tributação sobre o património.

A combinação destes fatores conduziu a distorções e injustiças num sistema fiscal justo e moderno como o que se pretende em Cabo Verde e que urge, portanto, ser reformado.

Mantêm-se plenamente atuais as razões que levaram à criação de um imposto sobre o património como receita municipal, porém, a profundidade das alterações a introduzir é de tal ordem que se entendeu, desde logo, separar a tributação sobre a propriedade dos imóveis da tributação sobre a transmissão de imóveis.

São, assim, criados o Imposto Sobre a Propriedade de Imóveis (IPI) e o Imposto Sobre a Transmissão de Imóveis (ITI).

O IPI incide sobre o valor tributável dos prédios rústicos, urbanos e mistos, situados no território de cada município, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizem.

Assenta-se, portanto, a tributação no conceito de prédio, abandonando-se assim o conceito de imóvel. Há também a este propósito uma clara distinção entre o conceito de prédio rústico, de prédio urbano, diferenciação esta que há muito vem sendo reclamada pelos parceiros sociais e pelas autarquias locais.

Com este Código opera-se uma profunda reforma do sistema de avaliação da propriedade, em especial da propriedade urbana. Pela primeira vez em Cabo Verde o sistema fiscal de tributação do património passa a estar dotado de um quadro legal de avaliações totalmente assente em fatores objetivos, de grande simplicidade e coerência, e sem espaço para a subjetividade e discricionariedade do avaliador. É também um sistema simples e menos oneroso, que permitirá uma maior rapidez no procedimento de avaliação quer para as entidades municipais, que têm a competência de avaliar, quer para os destinatários das avaliações, que as poderão contestar.

Em termos de isenção, passam a estar isentos de IPI os prédios rústicos e construções neles existentes dedicados exclusivamente à produção agrícola, silvícola e pecuária, encorajando investimento neste importante setor primário da economia.

A conceção do novo sistema de avaliações assenta, como se avançou, em critérios objetivos, nomeadamente no custo médio de construção (que é fixado de cinco em cinco anos) na área bruta de construção e na área não edificada adjacente, no preço por metro quadrado, incluindo o valor do terreno, localização, qualidade e conforto da construção, vetustez e características envolventes. A estes fatores acrescem ponderações relacionadas com zonamentos municipais específicos, correspondentes as áreas uniformes de valorização imobiliária, com vista a impedir a aplicação de fatores idênticos independentemente da localização de cada prédio e de cada município no território nacional.

Ainda sobre os critérios de avaliação, é estabelecido um coeficiente de ajustamento de áreas, no que se refere a habitação própria, atrelado à dimensão do agregado familiar. Com o objetivo de ter cidades mais organizadas, menos cinzentas e sobretudo tendo como prioridade a saúde pública, são previstas taxas adicionais a pardieiros, construções abandonadas e inacabadas.

A presente Lei tem ainda em franca consideração do efeito isolamento e o custo de transporte que está na origem do diferencial do preço entre as ilhas, prevendo a aplicação de um coeficiente específico.

Tratam-se de contornos precisos da realidade a tributar, partindo para isso de dados objetivos que escapem às alterações especulativas da conjuntura, de modo a que sirvam de referência a uma sólida, sustentável e justa relação tributária entre os municípios e os sujeitos passivos do imposto.

Por outro lado, criam-se organismos de coordenação municipais das avaliações com uma composição que garante objetividade e transparência no seu resultado. Caso o sujeito passivo queira apresentar uma reclamação do resultado da avaliação poderá fazê-lo, em prazo fixado legalmente, sendo a comissão de (re)avaliação composta por um perito da Câmara Municipal, um perito nomeado pelo contribuinte e os dois escolhem um terceiro perito que preside.

A luta contra a fraude e evasão fiscal é igualmente um dos objetivos 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 ativo de empresas que tenham por objeto a sua venda.

Por último, foram várias as alterações que foram motivadas por adequação necessária do Código do IPI às regras já consagradas nas codificações recentemente aprovadas. A título meramente exemplificativo salienta-se o facto de não se fixarem aqui, regras de caducidade, prescrição, juros de mora, compensatórios ou indemnizatórios, ou regras de discussão da legalidade dos atos de liquidação do IPI, tudo porque a lei se limita a remeter, consoante o caso, para o Código Geral Tributário, para o Código de Processo Tributário e para o Código das Execuções Tributárias.

Assim,

Por mandato do Povo, a Assembleia Nacional decreta, nos termos da alínea b) do artigo 175.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1º

Aprovação

É aprovado o Código do Imposto sobre a Propriedade de Imóveis (Código do IPI), publicado em anexo à presente Lei, da qual faz parte integrante.

Artigo 2º

Disposições transitórias e regulamentação

1 - Os coeficientes de localização a que se refere o artigo 20º do Código do IPI relativos ao ano de 2027 devem ser fixados no ano de 2026, na falta dos quais aplicam-se os valores mínimos previstos naquele artigo.

2 - Relativamente ao ano 2026, são aplicáveis os valores mínimos do coeficiente de localização previstos no n.º 1 do artigo 20º.

3 - A Portaria, a que se refere o artigo 16º do Código do IPI deve ser publicada até ao final do mês de outubro de 2025, ouvida a Associação Nacional de Municípios Cabo-verdianos.

Artigo 3º

Avaliação

Enquanto os municípios não procedam a uma avaliação geral dos prédios urbanos situados no seu território, estes são avaliados nos termos do Código do IPI aquando da primeira transmissão, onerosa ou gratuita, ocorrida após a sua entrada em vigor.

Artigo 4º

Norma transitória de salvaguarda

1 - Se da aplicação da taxa ao montante apurado, resultante da utilização da nova fórmula prevista no artigo 15º do presente Código, originar um aumento de imposto superior a 10% relativamente ao montante pago no ano imediatamente anterior, reduz-se esse aumento até aquele limite percentual.

2 - A norma prevista no número anterior aplica-se apenas durante cinco anos, a contar da data da entrada em vigor do Código do IPI.

Artigo 5º

Remissões

1 - Todas as remissões feitas ao Regulamento do Imposto Único sobre o Património que tenham correspondência no Código do IPI consideram-se efetuadas para as suas disposições, salvo quando do contexto resulte interpretação diferente.

2 - Todas as disposições técnicas utilizadas no Código do IPI para prédios situados nas áreas não cadastradas devem ser entendidas, com as necessárias adaptações, para prédios situados nas áreas cadastradas.

Artigo 6º

Revogação

A partir da entrada em vigor do Código do IPI e do Código do Imposto sobre a Transmissão de Imóveis (Código do ITI) consideram-se revogados a Lei n.º 79/V/98, de 7 de dezembro, o Decreto-Lei n.º 18/99, de 26 de abril, e toda a legislação avulsa relativa às matérias disciplinadas pelo Código do IPI e pelo Código do ITI.

Artigo 7º

Entrada em vigor

A presente Lei entra em vigor no dia 1 de janeiro de 2026.

Aprovada em 09 de maio de 2025.

O Presidente da Assembleia Nacional, *Austelino Tavares Correia*.

Promulgada em 30 de maio de 2025.

Publique-se.

O Presidente da República, JOSÉ MARIA PEREIRA NEVES.

ANEXO**(A que se refere o artigo 1º)****CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE DE IMÓVEIS****CAPÍTULO I****DISPOSIÇÕES GERAIS****Artigo 1º****Incidência**

O Imposto Sobre a Propriedade de Imóveis (IPI) incide sobre o valor tributável dos prédios rústicos, urbanos e mistos, situados no território de cada município, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizem.

Artigo 2º**Conceito de prédio**

1 - Entende-se como prédio, para efeitos do presente Código, toda a fração de território, abrangendo as 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 coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico.

2 - Entende-se, ainda, como prédio, para efeitos do presente Código, as plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias definidas no número anterior, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.

3 - Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afetos a fins não transitórios, presumindo-se o carácter de permanência quando estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano.

4 - Para efeitos do IPI, cada fração autónoma no regime de propriedade horizontal é havida como constituindo um prédio.

Artigo 3º**Prédios rústicos**

1 - Consideram-se prédios rústicos os terrenos situados fora de um aglomerado urbano que não sejam de classificar como terrenos para construção, desde que:

a) Estejam afetos ou, na falta de concreta afetação, tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas ou pecuários, tais como são considerados para efeitos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRPS);

b) Não tendo a afetação 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 - Consideram-se 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 e tenham, de facto, esta afetação.

3 - Consideram-se 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;

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

4 - Consideram-se aglomerados urbanos, além dos situados dentro de perímetros legalmente fixados, os núcleos com um mínimo de dez fogos servidos por infraestruturas de equipamento urbano.

Artigo 4º

Prédios urbanos

Consideram-se prédios urbanos todos aqueles que não devam ser classificados como rústicos, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

Artigo 5º

Prédios mistos

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

2 - Considera-se principal a parte do prédio à qual possa ser atribuído valor tributável mais elevado.

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

Artigo 6º

Espécies de prédios urbanos

1 - Os prédios urbanos podem classificar-se como:

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

2 - Consideram-se habitacionais, comerciais, industriais ou de serviços os edifícios ou construções para tais 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, para os quais tenham sido concedida licença de construção e, ainda, aqueles que assim, tenham sido declarados no título aquisitivo.

4 - Enquadram-se na previsão da alínea d) do n.º 1 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 3º e ainda 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.

Artigo 7º

Valor tributável

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

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

Artigo 8º

Sujeitos passivos

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

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 da plantação.

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 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 de prédio integrado em herança indivisa, o imposto é devido pela herança indivisa representada pelo cabeça-de-casal.

Artigo 9º

Início da tributação

1 - O imposto é devido a partir:

- a) Do ano, inclusive, em que a fração do território e demais elementos referidos no artigo 2º devam ser classificados como prédio;
- b) Do ano seguinte ao do termo da isenção;
- c) Do ano, inclusive, da conclusão das obras de edificação, de melhoramento ou de outras alterações que hajam determinado a variação do valor tributável de um prédio;
- d) Do 5º ano seguinte, inclusive, àquele em que um terreno para construção tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de edifícios para venda;
- e) Do 3º ano seguinte, inclusive, àquele em que um prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda.
- f) Do 5º ano seguinte, inclusive, da aquisição do prédio por instituições de crédito através

de ato de dação em cumprimento ou em processo de execução movido por essas instituições ou por outro credor, bem como as efetuadas em processo de falência ou de insolvência, desde que, em qualquer caso, se destinem à realização de créditos resultantes de empréstimos feitos ou de fianças prestadas.

2 - Nas situações previstas nas alíneas d), e) e f) do número anterior, caso ao prédio seja dada diferente utilização, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

3 - Nas situações previstas nas alíneas e) e f) do n.º 1, o imposto é ainda devido a partir do ano, inclusive, em que a venda do prédio tenha sido retardada por facto imputável ao respetivo sujeito passivo.

4 - Para efeitos do disposto nas alíneas d), e) e f) do n.º 1, devem os sujeitos passivos comunicar ao serviço da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios, no prazo de sessenta dias contados da verificação do facto determinante da sua aplicação, a afetação dos prédios àqueles fins.

5 - Nas situações a que alude o número anterior, se a comunicação for apresentada para além do prazo referido, o imposto é devido por todo o tempo já decorrido, iniciando-se a suspensão da tributação apenas a partir do ano da comunicação, cessando, todavia, no ano em que findaria caso tivesse sido apresentada em tempo.

6 - Não gozam do regime previsto nas alíneas d) e e) do n.º 1 os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado.

7 - O disposto nas alíneas d) e e) do n.º 1 não é aplicável aos sujeitos passivos que beneficiem de regime de tributação privilegiada, tal como definido no Código Geral Tributário.

8 - Não gozam do regime previsto na alínea f) do n.º 1 os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio através de atos de dação em cumprimento, quando tenha decorrido menos de um ano entre a primeira falta de pagamento e o recurso à dação em cumprimento e existam relações especiais entre credor e devedor, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas.

Artigo 10º

Data da conclusão dos prédios urbanos

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

a) Na data de emissão do certificado de habitabilidade, quando exigível;

- b) Na data de apresentação da declaração para inscrição na matriz;
- c) Na data em que se verifique uma qualquer utilização, desde que a título não precário;
- d) Na data em que se torne possível a sua normal utilização para os fins a que se destina.

2 - O chefe de serviço da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios, ou equiparado, 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 de fiscalização, pela Câmara Municipal ou resultantes de reclamação dos sujeitos passivos.

CAPÍTULO II

ISENÇÕES

Artigo 11º

Isenções

1 - Estão isentos de imposto:

- a) O Estado e as autarquias locais;
- b) Os prédios classificados como monumentos nacionais ou imóveis de interesse público, nos termos da legislação aplicável;
- c) Os prédios pertencentes às famílias inscritas nos níveis 1 e 2 do Cadastro Social Único;
- d) Os prédios rústicos dedicados exclusivamente à produção agrícola, silvícola e pecuária bem como as construções neles existentes para os mesmos fins.

2 - Mantêm-se em vigor os benefícios fiscais previstos em diplomas especiais, bem como os resultantes de acordo entre o Estado e qualquer pessoa de direito público ou privado ou convenção internacional, nos termos dos diplomas que os autorizaram.

CAPÍTULO III

DETERMINAÇÃO DO VALOR TRIBUTÁVEL

Secção I

Regras gerais

Artigo 12º

Objeto e tipos de avaliação

1 - O valor tributável dos prédios é determinado por avaliação, com base em declaração do sujeito passivo ou oficiosamente, por iniciativa dos serviços da administração fiscal municipal.

2 - A avaliação dos prédios rústicos pode ser:

- a) De base cadastral, sendo feita com fundamento nos elementos constantes do cadastro predial;
- b) Direta, sendo feita pelos serviços da administração fiscal municipal, mediante vistoria.

3 - A avaliação dos prédios urbanos é direta.

Artigo 13º

Edificações localizadas em prédios rústicos

1 - O valor tributável das edificações localizadas em prédios rústicos, que não forem afetos à produção de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuárias é determinado de acordo com as regras aplicáveis na avaliação de prédios urbanos.

2 - As edificações referidas no número anterior podem, a requerimento do proprietário, superficiário ou usufrutuário, e desde que se prove a sua afetação exclusiva à produção de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuárias ser inscritas na matriz predial rústica.

Secção II**Valor tributável dos prédios urbanos****Subsecção I****Iniciativa da avaliação****Artigo 14º****Iniciativa da avaliação**

- 1 - A iniciativa da primeira avaliação de um prédio urbano cabe aos serviços da administração fiscal municipal, com base na declaração apresentada pelos sujeitos passivos ou em quaisquer elementos de que disponha.
- 2 - À declaração referida no número anterior deve o sujeito passivo juntar plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas, finais aprovadas pela competente Câmara Municipal ou fotocópias das mesmas e, no caso de construções não licenciadas, plantas da sua responsabilidade.
- 3 - Em relação aos terrenos para construção, deve ser apresentada fotocópia do alvará de loteamento, que deve ser substituída, caso não exista loteamento, por fotocópia do alvará de licença de construção, projeto aprovado ou documento comprovativo de viabilidade construtiva.
- 4 - A avaliação reporta-se à data do pedido de inscrição ou atualização do prédio na matriz.

Subsecção II**Operações de avaliação****Artigo 15º****Determinação do valor tributável**

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

$$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

em que:

Vt = valor tributável;

Vc = valor base dos prédios edificados;

A = área de implantação;

Ca = coeficiente de afetação;

Cl = coeficiente de localização

Cq = coeficiente de qualidade e conforto;

Cv = coeficiente de vetustez.

2 - O valor tributável dos prédios urbanos apurado é arredondado para a centena de escudos imediatamente superior.

3 - Os avaliadores devem, para efeito de avaliação dos prédios edificados, levar em conta os trabalhos previstos que não forem executados.

Artigo 16º

Valor base dos prédios edificados

1 - O valor base dos prédios edificados (Vc) corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 10% daquele valor.

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

3 - Nas ilhas em que os materiais de construção são importados das outras ilhas, ao valor médio de construção apurado se aplica um coeficiente de 0,90.

4 - A fixação do valor médio de construção é feita de cinco em cinco anos por Portaria do membro do Governo responsável pela área das Finanças, mediante proposta da Associação Nacional dos Municípios Cabo-verdianos, formulada até ao final do mês de abril.

Artigo 17º

Tipos de áreas dos prédios edificados

1 - A área bruta de construção do edifício ou da fração e a área excedente à de implantação (A) resultam da seguinte fórmula:

$A = (Aa + Ab/n) \times Caj + 0,025Ac + 0,005Ad$, onde “n” representa a quota parte da área bruta dependente que cabe a cada fração, em que:

Aa - representa a área bruta privativa;

Ab/n – representa a quota parte da área bruta dependente que cabe a cada agregado residente no edifício

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

2 - A área bruta privativa é a superfície global de acesso e utilização exclusiva ainda que se situe no exterior do edifício.

3 - A *Ab/n* representa a quota parte da área bruta dependente que cabe a cada agregado residente no edifício, que correspondem as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fração, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fração, considerando-se, para esse efeito, locais acessórios 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.

4 - A área do terreno livre do edifício ou da fração 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.

5 - A área de Construção é o resultado do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo (ou das áreas dos tetos), medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, garagens em cave, áreas técnicas e galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços de uso público cobertos pela edificação e o valor numérico, expresso em metro quadrado (m^2).

Artigo 18º

Coeficiente de ajustamento de áreas

1 - Para os prédios cuja afetação seja a habitação própria, o coeficiente de ajustamento de áreas (*Caj*) é aplicado à área bruta privativa e dependente e é variável em função da dimensão do agregado familiar.

- 2 - Aplica-se o coeficiente 0,90 ao agregado constituído por 1 a 3 pessoas.
- 3 - Aplica-se o coeficiente 0,85 ao agregado constituído por 4 a 6 pessoas.
- 4 - Aplica-se o coeficiente 0,80 ao agregado constituído por 7 ou mais pessoas.
- 5 - A redução do agregado familiar por morte ou desaparecimento não altera o coeficiente originalmente aplicável.
- 6 - Aplica-se o coeficiente 1 para as segundas moradias e para os prédios arrendados a terceiros para habitação.
- 7 - Para os prédios cujas afetações sejam o comércio ou os serviços, o coeficiente de ajustamento de áreas, aplica-se em função dos escalões de área de construção e efetiva-se da seguinte forma:
- a) Coeficiente 1 para áreas de construção cuja dimensão esteja compreendida entre [1-100] metros quadrados;
 - b) Coeficiente 0,90 para áreas de construção compreendidas entre]100 – 500];
 - c) Coeficiente 0,85 para áreas de construção compreendidas entre]500-1000];
 - d) Coeficiente 0,80 para áreas de construção compreendidas entre]1000 - ∞ [.
- 8 - Para os prédios cujas afetações sejam a indústria, o coeficiente de ajustamento de áreas é em função dos escalões de área de construção e se aplica da seguinte forma:
- a) Coeficiente 1 para áreas de construção cuja dimensão esteja compreendida entre [1-400] metros quadrados;
 - b) Coeficiente 0,90 para áreas de construção compreendidas entre]400 – 1000];
 - c) Coeficiente 0,85 para áreas de construção compreendidas entre]1000-3000];
 - d) Coeficiente 0,80 para áreas de construção compreendidas entre]3000 - ∞ [.
- 9 - Para os prédios cuja afetação seja a de estacionamento coberto, individual ou coletivo, 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 de construção da seguinte forma:
- a) Coeficiente 1 para áreas de construção cuja dimensão esteja compreendida entre [1 - 100[metros quadrados;
 - b) Coeficiente 0,90 para áreas de construção compreendidas entre [100 – 500];

c) Coeficiente 0,85 para áreas de construção compreendidas entre [500 - 1000[;

d) Coeficiente 0,80 para áreas de construção compreendidas entre [1000 - ∞[;

10 - Nos terrenos para construção se aplicam os critérios estabelecidos no artigo 23º.

11 - Para as unidades hoteleiras é aplicado o seguinte:

a) Às unidades hoteleiras com área de construção edificada inferior a 50.000 m² são isentas de aplicação de coeficientes de ajustamento;

b) Às unidades hoteleiras com área de construção edificada compreendida entre [50000 - 100000[m² aplica-se o coeficiente 0,65;

c) Às unidades hoteleiras com área de construção edificada compreendida entre [100000 - ∞[aplica-se o coeficiente 0,3.

Artigo 19º

Coeficiente de afetação

O coeficiente de afetação (*Ca*) depende do tipo de utilização dos prédios edificados, de acordo com o seguinte quadro:

Utilização	Coeficientes
Comércio	1,20
Serviços	1,10
Habitação	1,00
Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados	0,70
Armazéns e atividade 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

Artigo 20º

Coeficiente de localização

1 - O coeficiente de localização (*Cl*) varia entre 0,4 e 1,5, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35, competindo a sua fixação anual às Câmaras Municipais, por deliberação.

2 - Os coeficientes a aplicar em cada zona homogênea do município podem variar conforme se trate de edifícios destinados à 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 e marítimas;
- b) Proximidade de equipamentos sociais, designadamente, escolas, serviços públicos e comércio;
- c) Serviços de transportes públicos;
- d) Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.

4 - O zonamento consiste na determinação das zonas homogêneas a que se aplicam os diferentes coeficientes de localização do município e percentagem a que se refere o n.º 2 do artigo 23º.

5 - As Câmaras Municipais publicam, até o dia 31 de março de cada ano, o respetivo coeficiente de localização, na sua página oficial bem como nos seus editais, devendo ali permanecer até a sua renovação.

6 - O coeficiente de localização (*Cl*), para as unidades hoteleiras não pode ser superior a 1,3.

Artigo 21º

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 1,5 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 à habitação

	Elementos de qualidade e conforto	Coefficientes
Majorativos		
Moradias unifamiliares		0,05
Localização em condomínio fechado		0,20
Garagem individual		0,04
Garagem coletiva		0,03
Piscina individual		0,06
Piscina coletiva		0,03
Campos de tênis		0,03
Outros equipamentos de lazer		0,04
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 0,05
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 gás		0,02
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
Existência de áreas inferiores às regulamentares		0,05
Estado deficiente de conservação		Até 0,05
Localização e operacionalidade relativas		Até 0,05

TABELA II

Prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços

Elementos de qualidade e conforto	Coefficientes
Majorativos	
Localização em centro comercial	0,25
Localização em edifícios destinados a escritórios	0,10
Sistema central de climatização	0,10
Existência de elevador(es) e ou escada(s) rolante(s)	0,03
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,20
Minorativos	
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	0,05
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:

- Considera-se cozinha um local onde se encontram instalados equipamentos adequados para a preparação de refeições;
- Considera-se que são instalações sanitárias os compartimentos do prédio com um mínimo de equipamentos adequados às respetivas funções;
- Consideram-se também redes públicas de distribuição de água, de eletricidade, de gás ou de coletores de esgotos as que, sendo privadas, sirvam um aglomerado urbano constituído por um conjunto de mais de dez prédios urbanos;
- Consideram-se áreas inferiores às regulamentares as que estejam abaixo dos valores mínimos fixados por lei;
- Considera-se condomínio fechado um conjunto de edifícios, moradias ou frações

autônomas, 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 atividades lúdicas ou desportivas;

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

i) Considera-se centro comercial o edificio ou parte de edificio com um conjunto arquitetonicamente unificado de estabelecimentos comerciais de diversos ramos, em número não inferior a quinze, 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 estacionamento;

j) Considera-se edificio 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;

k) 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;

l) Considera-se haver localização e operacionalidade relativas quando o prédio ou parte do prédio se situa em local que influencia positiva ou negativamente o respetivo 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.

3 - O coeficiente de qualidade e conforto (Cq) para as unidades hoteleiras não pode ser superior a 1,3.

Artigo 22º

Coeficiente de vetustez

1 - 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	Coefficiente de vetustez
Menos de 2	1
De 2 a 5	0,95
De 6 a 9	0,90
De 10 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

2 - Nos prédios ampliados as regras estabelecidas no número anterior aplicam-se, respetivamente, de acordo com a idade de cada parte.

3 - O coeficiente de vetustez não é aplicável às unidades hoteleiras.

Artigo 23º

Valor tributável dos terrenos para construção

1 - O valor tributável do terreno para construção corresponde a 10% do valor das edificações previstas no mesmo.

2 - Sobre o valor tributável do terreno apurado no número anterior aplica-se uma taxa de 0,15% para efeitos de IPI.

Artigo 24º

Agravamento da taxa

1 - Aos prédios urbanos que se encontrem devolutos, ou prédios em ruínas, degradado cujo estado de conservação, faça perigar a segurança de pessoas e bens e a salubridade pública, aplica-se uma taxa agravada em 25% sobre o valor a pagar.

2 - Aplica-se, ainda, a taxa agravada de 10%, referida no número anterior, aos prédios urbanos com revestimentos de fachadas exterior principal por concluir.

3 - Para efeitos de aplicação do disposto nos números anteriores consideram-se como sendo:

a) Prédio urbano devoluto: o prédio urbano ou fração autónoma, que durante dois anos se encontrem desocupados; sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em

vigor ou inexistência de faturação relativa a consumos de água e energia, e a situação de desocupação do prédio, atestada por vistoria realizada nos termos do Regime legal das operações urbanísticas;

b) Prédio em ruínas: o prédio urbano ou fração autónoma que ruiu, desmoronou ou foi demolido, ainda que parcialmente, apresente a sua estrutura (alvenaria de pedra resistente, betão armado, madeira, metálica ou outra) ou elementos estruturais (pilares, vigas, lajes, consolas ou outros) em estado de colapso parcial ou total, incluindo a cobertura e sua estrutura de suporte, se encontre em estado avançado de deterioração, elementos construtivos, como paredes exteriores, guarnecimento de vãos (portas e janelas), pavimentos e tetos, o que desprotegendo a estrutura, contribui para o seu colapso, atestada por vistoria realizada nos termos do Regime legal das operações urbanísticas;

c) Prédio degradado: o prédio urbano ou fração autónoma, quando por falta do cumprimento do dever de conservação previsto no Regime das Operações Urbanísticas, o edificado ou seus acessos apresentem, a sua utilização comprometida por falta de condições de salubridade e segurança, atestada por vistoria realizada, nos termos do Regime legal das operações urbanísticas;

d) Prédios urbanos com revestimentos de fachadas exterior principal por concluir são aqueles que ainda não foram pintados ou não foram revestidos com outros tipos de materiais, conforme consta do projeto arquitetónico e de estabilidade previamente homologado pela Câmara Municipal, atestada por vistoria realizada, nos termos do Regime legal das operações urbanísticas.

4 - As taxas previstas no presente artigo são agravadas, anualmente e de forma cumulativa, em 20%, até ao limite máximo de 5 anos, se as condições que levaram ao agravamento persistirem.

Artigo 25º

Valor tributável dos prédios da espécie “outros”

1 - No caso de edifícios, o valor tributável é determinado nos termos do artigo 15º com as adaptações necessárias.

2 - No caso de não ser possível utilizar as regras do artigo 15º, o perito deve utilizar o método do custo adicionado do valor do terreno.

3 - 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 17º, ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização.

4 - O valor tributável dos prédios urbanos em ruínas é determinado como se de terreno para construção se tratasse, com o agravamento previsto no artigo 24.º

Secção III

Procedimento de avaliação

Artigo 26º

Comissões municipais de avaliação

1 - A avaliação dos prédios, para efeitos de determinação do valor tributável, compete às comissões municipais de avaliação.

2 - As comissões municipais de avaliação são compostas por três peritos avaliadores.

3 - A designação dos peritos avaliadores recai preferencialmente:

a) Quanto a prédios rústicos, em engenheiros agrónomos, silvicultores, licenciados equivalentes, engenheiros técnicos agrários, agentes técnicos de agricultura ou em técnicos possuidores de habilitação profissional adequada ao exercício;

b) Quanto a prédios urbanos, em engenheiros civis, arquitetos, engenheiros técnicos civis, agentes técnicos de engenharia ou arquitetura ou em diplomados com currículo adequado e em técnicos possuidores de habilitação profissional adequada ao exercício daquelas funções.

4 - Os peritos avaliadores podem, no exercício das suas tarefas, socorrer-se de auxiliares locais, que prestam, designadamente, informações e apoio na medição de áreas.

5 - Nenhum perito avaliador 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 4º grau da linha colateral.

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

7 - As despesas da avaliação efetuadas pelo sujeito passivo são deduzidas ao IPI a pagar no ano ou nos anos seguintes, quando este for insuficiente, sempre que do resultado da segunda avaliação, realizada a seu pedido, resultar a diminuição do valor contestado.

8 - Para o efeito do número anterior, só se considera que há uma diminuição do valor contestado quando esta for igual ou superior a 10%.

Artigo 27º

Reclamações

1 - Quando o sujeito passivo ou a Câmara Municipal não concordarem com o resultado da avaliação dos prédios urbanos efetuada nos termos do artigo anterior, podem, respetivamente, requerer ou promover uma segunda avaliação, no prazo de trinta dias contados da data em que o primeiro tenha sido notificado.

2 - A segunda avaliação é realizada por uma comissão composta por três elementos, sendo um designado pelo serviço da administração fiscal municipal da área da situação do prédio, o outro designado pelo sujeito passivo ou o próprio sujeito passivo e o terceiro, que preside, escolhido pelos representantes das partes, de entre indivíduos de reconhecida idoneidade e experiência técnica.

3 - Na falta de acordo das partes na escolha de terceiro, que preside, a Câmara Municipal solicita à Ordem Profissional com competência na matéria, a indicação do referido elemento.

4 - No caso dos prédios em compropriedade, sempre que haja mais do que um pedido de segunda avaliação, devem os com proprietários 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.

5 - A Câmara Municipal e o sujeito passivo são responsáveis pelo pagamento dos seus respetivos representantes e repartem-se entre si, em partes iguais, o pagamento do presidente.

6 - O pedido de segunda avaliação tem efeito suspensivo da fixação definitiva do valor tributável e, consequentemente, da liquidação de imposto.

7 - Do resultado da segunda avaliação cabe impugnação judicial, com fundamento em qualquer ilegalidade, designadamente na errónea quantificação do valor tributável do prédio, nos termos gerais definidos no Código Geral Tributário.

CAPÍTULO IV

TAXAS DE IMPOSTO

Artigo 28º

Taxas

A taxa do imposto sobre a propriedade de imóveis é fixada em 0,1%.

CAPÍTULO V

MATRIZES

Artigo 29º

Conceito de matrizes prediais

Sem prejuízo da legislação aplicável à organização cadastral, as matrizes prediais são registros de que constam, designadamente, a caracterização dos prédios, a sua localização e o seu valor tributável, a identidade dos proprietários e, sendo caso disso, dos usufrutuários e superficiários.

Artigo 30º

Inscrição nas matrizes

1 - A inscrição de prédios na matriz e a atualização desta são efetuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo, no prazo de noventa 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 suscetível 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 tributável 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;
- h) Ser ordenada uma atualização geral das matrizes;
- i) Iniciar-se a construção ou concluir-se a plantação, no caso de direito de superfície.

2 - Presume-se que o adquirente de um prédio omissor tomou conhecimento da omissão no momento da transmissão ou do início da posse.

3 - O chefe de serviço da administração fiscal municipal procede, oficiosamente:

- a) À inscrição de um prédio na matriz, bem como às necessárias atualizações, quando não

se mostre cumprido o disposto no n.º 1;

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

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

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

4 - As inscrições ou atualizações matriciais devem referir ao ano em que tenham sido efetuadas, bem como os elementos que as justifiquem.

CAPÍTULO VI

LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO

Artigo 31º

Competência e prazo para liquidação

1 - O imposto é liquidado anualmente pelo serviço de administração fiscal municipal, com base na informação constante das matrizes a 31 de dezembro de cada ano.

2 - A liquidação referida no número anterior é efetuada até ao termo do mês de fevereiro.

Artigo 32º

Nota de liquidação

1 - A nota de liquidação do imposto deve discriminar os prédios a que se refere, o valor tributável e o imposto devido.

2 - No mesmo período, estarão disponíveis, no serviço de administração fiscal municipal, listas contendo os elementos referidos no número anterior, que poderão ser aí consultadas pelos interessados.

Artigo 33º

Transmissão de prédios em processo judicial

Quando um prédio possa vir a ser objeto de transmissão em processo judicial onde haja graduação de créditos, a entidade responsável pelo processo notifica o serviço de administração fiscal municipal para estes lhe certificarem quaisquer montantes em dívida e ainda, se deve ser

liquidado com referência ao ano em curso.

Artigo 34º

Revisão oficiosa da liquidação

Sem prejuízo do disposto no Código Geral Tributário, as liquidações são oficiosamente revistas:

- a) Quando por atraso da atualização das matrizes, o imposto tenha sido liquidado por valor diverso do legalmente devido ou em nome de outrem que não o sujeito passivo;
- b) Em resultado de nova avaliação;
- c) Quando tenha havido erro de que tenha resultado imposto de montante diferente do legalmente devido;
- d) Quando, havendo lugar, não tenha sido considerada, concedida ou reconhecida a isenção.

Artigo 35º

Caducidade do direito à liquidação

A caducidade do direito à liquidação rege-se pelo disposto no Código Geral Tributário.

Artigo 36º

Juros compensatórios, de mora e indenizatórios

A aplicação e cômputo de juros compensatórios, de mora e indenizatórios são feitos nos termos do Código Geral Tributário.

Artigo 37º

Prazo e forma de pagamento do IPI sobre os prédios

- 1 - O imposto é pago durante o mês de abril, podendo o pagamento ser efetuado em duas prestações iguais, com vencimento em abril e em setembro, quando o montante da coleta for superior a 2.000\$00.
- 2 - O pagamento pode ser realizado por qualquer das formas previstas no Código Geral Tributário e no Código de Processo Tributário, com as necessárias adaptações.
- 3 - Sempre que os serviços procedam à liquidação adicional ou fora do prazo previsto no n.º 2 do artigo 31º, o sujeito passivo é notificado para pagar o imposto no prazo de trinta dias, a contar da

data da notificação.

CAPÍTULO VII

FISCALIZAÇÃO, DEVERES ACESSÓRIOS E GARANTIAS

Artigo 38º

Serviço competente

- 1 - Os atos tributários a que o presente Código se refere, consideram-se praticados no serviço de administração fiscal municipal da área da situação dos prédios.
- 2 - São competentes para promover a execução tributária os órgãos executivos do serviço da administração fiscal municipal da área de situação dos prédios, nos termos do Código das Execuções Tributárias.

Artigo 39º

Poderes de fiscalização

- 1 - O cumprimento das obrigações previstas no presente Código é assegurado, em geral, pela aplicação das normas correspondentes do Código Geral Tributário e do Regime de Inspeção Tributária.
- 2 - Aos municípios compete em geral a fiscalização do imposto, sem prejuízo da colaboração técnica por parte da Direção-Geral das Contribuições e Impostos.

Artigo 40º

Entidades públicas

- 1 - As entidades públicas ou as entidades que desempenhem funções públicas que intervenham em atos relativos à constituição, transmissão, registo ou litígio de direitos sobre prédios devem exigir a exibição de documentos comprovativos da inscrição do prédio na matriz ou, sendo omissos, de que foi apresentada a declaração para inscrição.
- 2 - Sempre que o cumprimento do disposto no número anterior se mostre impossível, far-se-á, expressa menção do facto e das razões dessa impossibilidade.
- 3 - As entidades referidas no n.º 1 não podem proceder aos atos, ali indicados se não for efetuada prova do pagamento do imposto devido.

Artigo 41º

Entidades fornecedoras de água, energia e telecomunicações

- 1 - As entidades fornecedoras de água, energia e do serviço fixo de telefones devem, até ao dia 31 de janeiro, comunicar aos serviços da administração fiscal central e municipal da área de situação do prédio, os contratos celebrados com os seus clientes, bem como as suas alterações que se tenham verificado no ano anterior.
- 2 - Da comunicação referida no número anterior deve constar a identificação fiscal do titular do contrato e o artigo matricial do prédio, fração ou parte ou, tratando-se de prédio omissso, a indicação da data da entrega da declaração para a sua inscrição na matriz.
- 3 - A comunicação é feita exclusivamente por via eletrónica, através de declaração de modelo oficial, aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das Finanças.

Artigo 42º

Garantias dos contribuintes

- 1 - Os sujeitos passivos do IPI podem socorrer-se de todos os meios de garantia previstos no Código Geral Tributário e no Código de Processo Tributário.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no artigo 27º quanto à reclamação das avaliações, à discussão da legalidade da inscrição nas matrizes, fixação do valor tributável e liquidação de imposto são aplicáveis os meios graciosos e judiciais previstos no Código Geral Tributário e no Código de Processo Tributário.

**MINISTÉRIO DO MAR, MINISTÉRIO DO TURISMO E DOS TRANSPORTES,
MINISTÉRIO DA AGRICULTURA E AMBIENTE E MINISTÉRIO DAS
INFRAESTRUTURAS, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E HABITAÇÃO**

**Portaria Conjunta n.º 22/2025
de 06 de junho**

Sumário: Determina a elaboração do Plano de Ordenamento da Orla Costeira e do Mar adjacente (POOC_M) da ilha da Brava.

Nota Justificativa

O Programa do Governo aponta o ordenamento do território como um dos principais requisitos para a materialização do paradigma do desenvolvimento sustentável. Nesta linha, assume-se como fundamental o ordenamento da orla costeira. Cujas obrigatoriedade da elaboração de Planos especiais encontra-se na legislação nacional, nomeadamente na Lei de Bases do Ordenamento do Território e do Urbanismo e o Decreto-Lei n.º 14/2016, para áreas sensíveis e de elevado valor ambiental. Além disso, o Governo tem assumido compromissos em matéria de governança costeira, conservação da biodiversidade e uso sustentável dos oceanos, alinhados com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), particularmente o ODS 14.

A ilha Brava, devido a sua dimensão territorial, de forma estratégica, não teve a elaboração do Esquema Regional de Ordenamento do Território (EROT) estando nesse momento em vigor apenas o PDM cujas competências não permite preencher o vazio espacial existente na zonas costeira e marinha, consideradas áreas sensíveis e críticas para garantir equilíbrio ambiental e socioeconómica local.

O litoral e a orla costeira de Cabo Verde, bem como o seu mar territorial, enquanto recursos naturais que são, caracterizam-se pela elevada sensibilidade ambiental e grande diversidade de usos, constituindo simultaneamente suporte de atividades económicas, em particular o turismo e atividades conexas como o recreio e lazer, e em geral as atividades portuárias e de marinha mercante, da indústria pesqueira e extrativas, de entre outras localizadas e/ou com impacto nesses espaços territoriais.

Pelo que, torna-se necessário regulamentar os critérios de ocupação de toda a orla costeira, da implantação de infra-estruturas de suporte às diversas atividades, de dotação de equipamentos de apoio à utilização das praias, abrangendo o domínio público marítimo como uma faixa de proteção terrestre mais alargada.

A via mais correta para se atingir os objetivos referidos é mediante a elaboração de um Plano de Ordenamento da Orla Costeira e do Mar (POOC_M), que permite levar a cabo um efetivo planeamento e gestão correta da orla costeira e do mar, determinando áreas de vulnerabilidades, riscos e regulamentando os critérios de ocupação e implantação de infra-estruturas, da

salvaguarda e proteção de recursos e valores territoriais, ambientais e patrimoniais, quantificar as praias, baías, arribas, enseadas, de entre outros elementos sócio-fisicomorfológicos considerados de importância estratégica por razões económicas, ambientais ou turísticas, e orientar o aproveitamento dos recursos marinhos identificados.

Assim;

Considerando a sensibilidade ambiental do ecossistema costeiro nacional e a sua importância ambiental e económica, a ocupação inadequada que se vem assistindo e a necessidade do correto ordenamento da orla costeira;

Ao abrigo do disposto na alínea c) do n.º 1 da Base XVI do Decreto-Legislativo n.º 1/2006, de 13 de fevereiro, alterado pelo Decreto-Legislativo n.º 6/2010, de 21 de junho e pelo Decreto-Legislativo n.º 4/2018 de 06 de julho, conjugado com o n.º 1 do artigo 24º do Decreto-Lei n.º 14/2016 de 1 de Março; e

No uso da faculdade conferida pela alínea b) do artigo 205º e pelo n.º 3 do artigo 264º da Constituição da República;

Manda o Governo, pelos membros do Governo competentes em razão da matéria, o seguinte:

Artigo 1º

Objeto

A presente Portaria tem por objeto a determinação da elaboração do Plano de Ordenamento da Orla Costeira e do Mar adjacente (POOC_M) da ilha da Brava.

Artigo 2º

Âmbito

1. A elaboração do POOC_M, abrange a totalidade da orla costeira da ilha da Brava.
2. A área de intervenção do POOC_M compreende a ilha da Brava, integrando uma zona terrestre e uma zona marítima adjacente.
3. A zona terrestre corresponde a uma faixa com largura de 1.500 (mil e quinhentos) metros contados a partir da linha de máxima preia-mar, medida na horizontal para o lado da terra, a zona marítima adjacente corresponde a uma faixa com largura de 3 (três) milhas náuticas contadas a partir do zero topográfico, medida na horizontal para o lado do mar.
4. A zona terrestre referida no número anterior, pode ser reduzida, mediante justificação apresentada, não podendo ser inferior a 500 metros.

Artigo 3º

Finalidade do plano

O planeamento da orla costeira e do mar adjacente tem como finalidade regular os critérios de ocupação e implantação de infra-estruturas, da salvaguarda e proteção de recursos e valores territoriais, ambientais e patrimoniais, e orientar o aproveitamento dos recursos marinhos identificados.

Artigo 4º

Entidades competentes

Ao Instituto Nacional de Gestão do Território incumbe a promoção da elaboração do POOC_M da ilha da Brava, em estreita articulação com as entidades competentes na área do Ambiente, Mar e Turismo, que devem assegurar o cumprimento das normas e dos procedimentos de elaboração, gestão e execução do referido instrumento de gestão.

Artigo 5º

Comissão de acompanhamento

O processo de elaboração do POOC_M da ilha da Brava, deve ser acompanhada por uma comissão mista de acompanhamento, constituída por representantes das seguintes entidades públicas:

- a) Instituto Nacional de Gestão do Território;
- b) Instituto Marítimo Portuário;
- c) Direcção Nacional do Ambiente;
- d) Direcção Nacional da Política do Mar
- e) Direcção Nacional de Pesca e Aquacultura;
- f) Polícia Marítima;
- g) Câmara Municipal da Brava;
- h) Instituto do Mar;
- i) Escola do Mar;
- j) Instituto do Turismo de Cabo Verde;

- k) Direção Nacional de Indústria, Comércio e Energia;
- l) Universidade Técnica do Atlântico;
- m) Gabinete de Concessões do Ministério do Mar;
- n) ENAPOR, S.A;
- o) Ordem dos Arquitetos;
- p) Ordem dos Engenheiros;
- q) Organizações Não Governamentais e Associações da defesa do ambiente;
- r) Serviço Nacional de Proteção Civil;
- s) Universidade de Cabo Verde e

Artigo 6º

Consulta pública

O POOC_M da ilha da Brava, deve ser objeto de consulta pública pelo período de 30 dias.

Artigo 7º

Prazo para a elaboração

O Prazo para a elaboração do POOC_M da ilha da Brava é de 10 meses , excluindo a fase de consulta pública.

Artigo 8º

Entrada em vigor

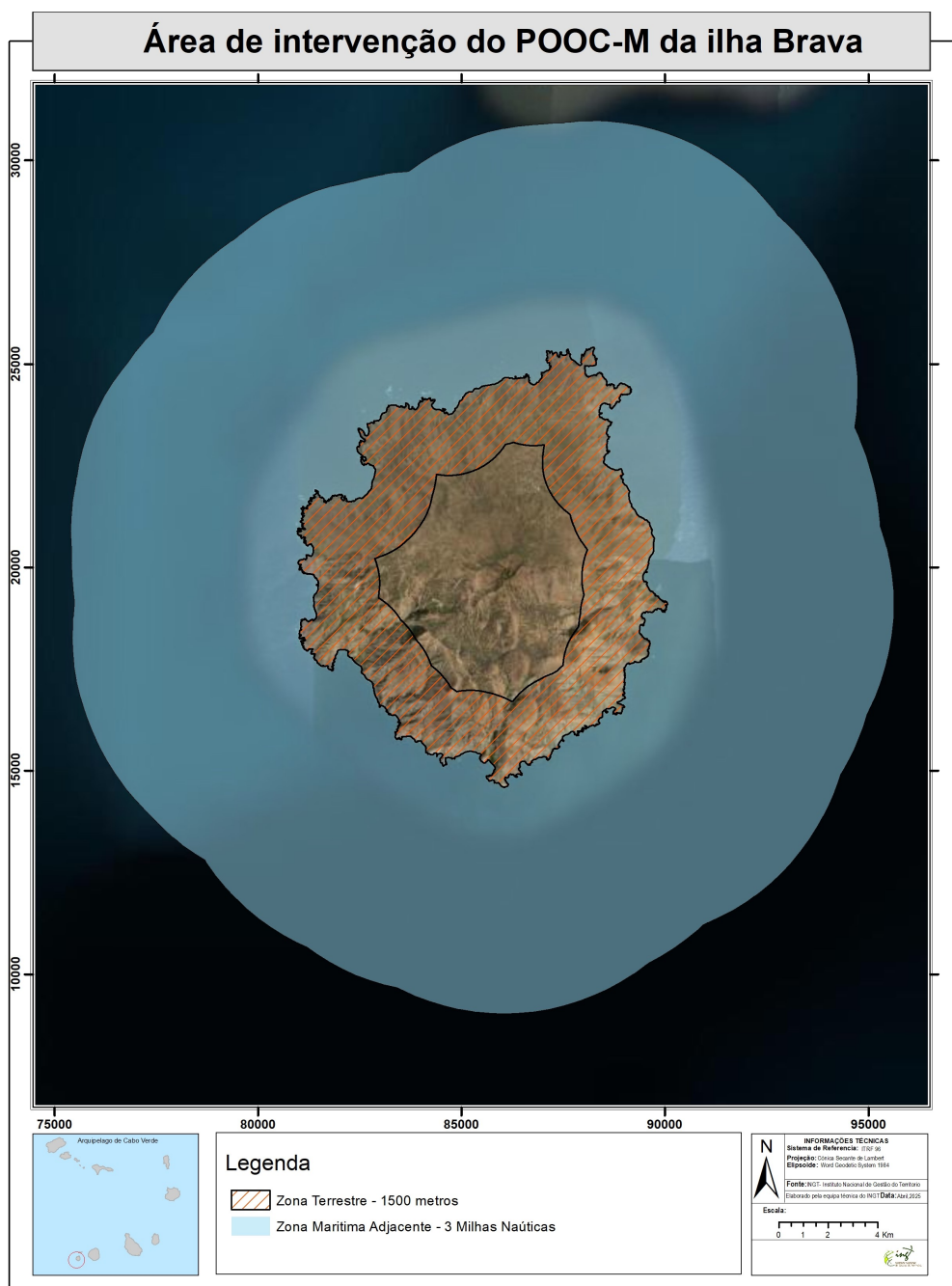
A presente Portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Gabinete dos Ministros do Mar, do Turismo e Transporte, da Agricultura e Ambiente e das

Infraestruturas, Ordenamento do Território e Habitação, aos 4 de junho de 2025. — Os Ministros, *Jorge Pedro Maurício dos Santos, José Luís Sá Nogueira, Gilberto Correia Carvalho Silva e o Victor Coutinho.*

ANEXO

(A que se refere o n.º 1, do artigo 2º)





I Série
BOLETIM OFICIAL
Registo legal, nº2/2001
de 21 de Dezembro de 2001

