

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

Portaria n.º 982/2004

de 4 de Agosto

O sistema de avaliação de prédios urbanos instituído pela Reforma da Tributação do Património é profundamente inovador relativamente ao anterior regime.

Por um lado, porque o valor de referência é o valor de mercado e já não o rendimento, o que constitui por si uma garantia de justiça e equidade na distribuição da carga fiscal nos impostos que incidem sobre o imobiliário.

Por outro lado, porque a determinação do valor patrimonial dos prédios urbanos assenta em coeficientes integralmente objectivos e transparentes, eliminando-se a subjectividade que caracterizava o anterior regime.

O novo sistema permite que qualquer interessado possa facilmente calcular o valor patrimonial tributário dos seus prédios, o que é, em si mesmo, uma garantia de transparência e de segurança jurídica.

A presente portaria destina-se a aprovar e dar publicidade aos coeficientes a fixar dentro dos limites estabelecidos no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), bem como a aprovar e dar publicidade ao custo médio de construção e aos coeficientes de capitalização da renda anual para determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos arrendados com rendas degradadas que sejam transmitidos. Com a sua fixação, ficam tipificados e quantificados todos os coeficientes, podendo iniciar-se desde já as avaliações.

A objectividade do sistema conferirá ainda uma maior celeridade ao procedimento de avaliação, prevendo-se que a respectiva pendência passe para um número muito reduzido de dias, o que será também um factor de eficiência e desburocratização.

Na fixação dos elementos de avaliação aprovados pela presente portaria, foram ouvidas as entidades previstas na lei.

Assim:

Manda o Governo, pela Ministra de Estado e das Finanças, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 13.º

do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, e nos termos do n.º 3 e das alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 62.º do CIMI, na sequência de proposta da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), o seguinte:

1.º São aprovados os coeficientes de localização mínimos e máximos a aplicar em cada município, previstos no artigo 42.º do CIMI, e publicados no anexo I à presente portaria.

2.º É aprovado o zonamento e os coeficientes de localização correspondentes a cada zona de valor homogéneo para os tipos de afectação à habitação, comércio, indústria e serviços, nos termos e para os efeitos do artigo 42.º do CIMI.

3.º São aprovadas as percentagens correspondentes à área de implantação, previstas no n.º 2 do artigo 45.º do CIMI, para apuramento do valor patrimonial tributário dos terrenos para construção, bem como as respectivas áreas de aplicação.

4.º São aprovados os coeficientes majorativos aplicáveis às moradias unifamiliares, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 43.º do CIMI.

5.º São aprovadas as directrizes relativas à apreciação da qualidade construtiva, da localização excepcional e do estado deficiente de conservação, para efeitos de aplicação da tabela I referida no n.º 1 do artigo 43.º do CIMI, e publicadas no anexo II à presente portaria.

6.º É fixado em € 480 o custo médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do CIMI, a vigorar em 2003 e 2004.

7.º O zonamento, os coeficientes de localização, as percentagens e os coeficientes majorativos referidos, respectivamente, nos n.ºs 2.º, 3.º e 4.º da presente portaria são publicados no sítio www.e-financas.gov.pt, podendo ser consultados por qualquer interessado, e estão ainda disponíveis em qualquer serviço de finanças.

8.º Para efeitos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, são fixados os factores 12 e 12,5 para vigorarem, respectivamente, em 2003 e 2004.

A Ministra de Estado e das Finanças, *Maria Manuela Dias Ferreira Leite*, em 15 de Julho de 2004.

ANEXO I

Valores mínimos (min) e máximos (MAX) dos coeficientes de localização, por tipo de afectação, a aplicar em cada município por serviço de finanças (SF)

Municípios/SF	Coeficientes de localização							
	Habitação		Comércio		Serviços		Indústria	
	min	MAX	min	MAX	min	MAX	min	MAX
1.1) Continente — Distrito de Aveiro								
Águeda	0,40	1,30	0,40	1,50	0,40	1,15	0,45	1,00
Albergaria-a-Velha	0,50	1,20	0,60	1,20	0,70	1,20	0,50	0,90
Anadia	0,40	1,00	0,40	0,80	0,40	0,80	0,50	0,70
Arouca	0,40	1,10	0,40	1,00	0,50	1,10	0,50	0,90
Aveiro 1	0,35	2,25	0,40	2,35	0,40	2,35	0,40	1,15
Aveiro 2	0,65	1,65	0,60	1,65	0,60	1,65	0,60	1,65
Castelo de Paiva	0,60	0,90	0,60	1,00	0,60	1,00	0,40	0,50
Espinho	0,80	1,85	0,80	1,70	0,80	1,70	0,80	1,50
Estarreja	0,60	1,20	0,60	1,00	0,60	0,90	0,60	1,00
Ílhavo	0,35	2,10	0,40	1,90	0,40	1,90	0,40	1,00
Mealhada	0,40	1,35	0,40	1,50	0,40	1,40	0,40	0,75
Murtosa	0,60	1,10	0,60	1,00	0,60	1,00	0,60	0,85
Oliveira de Azeméis 1	0,50	1,10	0,50	1,50	0,40	1,40	0,50	0,90

Municípios/SF	Coeficientes de localização							
	Habitação		Comércio		Serviços		Indústria	
	min	MAX	min	MAX	min	MAX	min	MAX
Oliveira de Azeméis 2	0,70	1,00	0,40	0,80	0,40	0,80	0,60	0,70
Oliveira de Azeméis 3	0,60	0,85	0,65	0,70	0,65	0,70	0,60	0,80
Oliveira do Bairro	0,40	1,20	0,40	1,25	0,40	1,00	0,45	0,75
Ovar 1	0,80	1,40	0,60	1,30	0,65	1,40	0,60	1,50
Ovar 2	0,60	1,40	0,60	1,30	0,65	1,40	0,60	1,40
São João da Madeira	0,90	1,20	0,70	1,40	0,70	1,40	0,90	1,10
Sever do Vouga	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	0,95	0,40	0,80
Santa Maria da Feira 1	0,70	1,25	0,45	1,40	0,50	1,50	0,60	1,00
Santa Maria da Feira 2	0,80	1,10	0,60	1,05	0,60	1,05	0,60	0,95
Santa Maria da Feira 3	0,60	0,95	0,40	0,90	0,40	0,90	0,60	0,80
Santa Maria da Feira 4	0,90	1,05	0,70	0,90	0,75	0,95	0,70	0,90
Vagos	0,60	1,30	0,40	1,40	0,40	1,20	0,60	1,20
Vale de Cambra	0,40	1,15	0,40	1,50	0,40	1,20	0,40	0,85
1.2) Continente — Distrito de Beja								
Aljustrel	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,50
Almodôvar	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,50
Alvito	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,50
Barrancos	0,35	0,70	0,40	0,70	0,40	0,70	0,40	0,50
Beja	0,40	1,30	0,40	1,30	0,40	1,30	0,40	0,60
Castro Verde	0,35	0,90	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,50
Cuba	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,50
Ferreira do Alentejo	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,50
Mértola	0,35	0,90	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,50
Moura	0,35	0,90	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,50
Odemira	0,35	1,70	0,40	1,30	0,40	1,50	0,60	1,00
Ourique	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,50
Serpa	0,35	0,90	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,50
Vidigueira	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,50
1.3) Continente — Distrito de Braga								
Amares	0,50	0,90	0,40	0,70	0,40	0,70	0,40	0,60
Barcelos	0,60	1,25	0,50	1,30	0,50	1,30	0,65	1,00
Braga 1	0,65	1,30	0,60	1,80	0,50	1,50	0,55	1,25
Braga 2	0,65	1,30	0,60	1,80	0,50	1,50	0,55	1,25
Cabeceiras de Basto	0,50	0,80	0,40	0,70	0,40	0,70	0,40	0,60
Celorico de Basto	0,50	0,75	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
Esposende	0,60	1,30	0,50	1,30	0,50	1,00	0,60	1,00
Fafe	0,60	1,20	0,50	1,40	0,50	1,40	0,50	0,90
Guimarães 1	0,75	1,30	0,60	1,60	0,65	1,50	0,70	1,20
Guimarães 2	0,75	1,30	0,65	1,60	0,65	1,50	0,70	1,20
Póvoa de Lanhoso	0,70	0,90	0,60	1,30	0,65	1,10	0,60	0,60
Terras de Bouro	0,50	0,80	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
Vieira do Minho	0,50	0,80	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
Vila Nova de Famalicão 1	0,70	1,30	0,60	1,50	0,60	1,50	0,60	0,85
Vila Nova de Famalicão 2	0,70	1,20	0,60	1,20	0,60	1,20	0,60	0,85
Vila Verde	0,50	0,90	0,40	0,90	0,60	0,90	0,40	0,70
Vizela	0,80	1,10	0,70	1,00	0,70	0,90	0,70	0,85
1.4) Continente — Distrito de Bragança								
Alfândega da Fé	0,35	0,70	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
Bragança	0,35	1,30	0,40	1,30	0,40	1,30	0,40	1,30
Carraceda de Ansiães	0,35	0,70	0,40	0,60	0,40	0,65	0,40	0,60
Freixo de Espada à Cinta	0,35	0,70	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
Macedo de Cavaleiros	0,35	1,00	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	0,60
Miranda do Douro	0,35	1,00	0,40	1,05	0,40	1,14	0,50	0,50
Mirandela	0,35	1,10	0,40	1,10	0,40	1,00	0,40	0,80
Mogadouro	0,35	0,70	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
Torre de Moncorvo	0,35	0,70	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
Vila Flor	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,50
Vimioso	0,35	0,70	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
Vinhais	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,65
1.5) Continente — Distrito de Castelo Branco								
Belmonte	0,70	0,75	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
Castelo Branco 1	0,50	1,20	0,50	1,20	0,50	1,20	0,40	0,50
Castelo Branco 2	0,50	0,90	0,50	0,90	0,50	0,90	0,40	0,50
Covilhã 1	0,35	1,32	0,40	0,95	0,40	0,95	0,40	0,70
Covilhã 2	0,35	1,40	0,40	0,91	0,40	0,95	0,40	0,70
Fundão	0,35	1,40	0,40	1,40	0,40	1,00	0,40	0,75
Idanha-a-Nova	0,50	0,90	0,40	0,90	0,50	0,90	0,40	0,50

Municípios/SF	Coeficientes de localização							
	Habitação		Comércio		Serviços		Indústria	
	min	MAX	min	MAX	min	MAX	min	MAX
Oleiros	0,40	0,65	0,40	0,65	0,40	0,65	0,40	0,45
Penamacor	0,35	0,70	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,70
Proença-a-Nova	0,40	0,70	0,40	0,70	0,40	0,70	0,40	0,70
Sertã	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,60
Vila de Rei	0,40	0,70	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,60
Vila Velha de Ródão	0,50	0,80	0,50	0,80	0,50	0,80	0,40	0,50
1.6) Continente — Distrito de Coimbra								
Arganil	0,50	0,90	0,45	0,95	0,40	0,70	0,40	0,60
Cantanhede	0,55	1,35	0,55	1,35	0,55	1,25	0,60	0,90
Coimbra 1	0,40	2,45	0,40	3,00	0,40	2,35	0,60	1,40
Coimbra 2	0,40	2,35	0,40	2,75	0,40	2,55	0,60	1,35
Condeixa-a-Nova	0,40	1,10	0,40	1,10	0,40	1,10	0,40	1,00
Figueira da Foz 1	0,40	1,95	0,40	1,95	0,40	1,95	0,40	1,67
Figueira da Foz 2	0,40	1,95	0,40	1,95	0,40	1,95	0,40	1,95
Góis	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,70
Lousã	0,40	1,00	0,40	1,00	0,60	1,00	0,60	1,00
Mira	0,40	1,70	0,40	1,56	0,40	1,63	0,40	1,02
Miranda do Corvo	0,40	1,00	0,60	1,00	0,40	0,90	0,60	1,00
Montemor-o-Velho	0,40	1,10	0,40	1,10	0,40	1,10	0,40	1,00
Oliveira do Hospital	0,40	1,00	0,40	1,20	0,40	1,00	0,40	0,80
Pampilhosa da Serra	0,40	0,70	0,40	0,65	0,40	0,60	0,40	0,50
Penacova	0,40	1,00	0,50	1,00	0,60	1,10	0,60	1,00
Penela	0,40	0,80	0,40	0,85	0,40	0,80	0,40	0,50
Soure	0,55	1,05	0,55	1,25	0,55	1,10	0,55	1,05
Tábua	0,50	1,00	0,40	1,10	0,40	0,60	0,40	0,60
Vila Nova de Poiares	0,40	1,00	0,60	1,00	0,60	1,00	0,60	0,90
1.7) Continente — Distrito de Évora								
Alandroal	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80
Arraiolos	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,50
Borba	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,90
Estremoz	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	1,00
Évora	0,40	1,50	0,40	1,50	0,40	1,50	0,40	1,50
Montemor-o-Novo	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	1,00
Mora	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,70
Mourão	0,35	0,80	0,40	0,70	0,40	0,80	0,40	0,55
Portel	0,40	0,90	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	0,50
Redondo	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80
Reguengos de Monsaraz	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,80
Vendas Novas	0,40	1,00	0,40	1,11	0,40	1,00	0,40	1,00
Viana do Alentejo	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80
Vila Viçosa	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,90
1.8) Continente — Distrito de Faro								
Albufeira	0,70	2,92	0,40	2,90	0,60	2,90	0,60	1,60
Alcoutim	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80
Aljezur	0,60	1,70	0,50	1,30	0,50	1,25	0,60	1,20
Castro Marim	0,35	2,15	0,40	2,20	0,40	2,15	0,40	1,00
Faro	0,95	1,80	0,70	1,80	0,85	2,04	0,95	1,30
Lagoa	0,70	2,60	0,40	1,50	0,40	2,40	0,90	1,10
Lagos	0,60	2,40	0,50	2,00	0,50	2,40	0,65	1,10
Loulé 1	0,35	3,00	0,40	2,00	0,40	2,00	0,40	1,40
Loulé 2	1,23	2,70	1,00	2,92	0,90	2,00	0,77	1,20
Monchique	0,50	1,45	0,40	1,55	0,50	1,60	0,50	1,15
Olhão	0,50	1,70	0,70	1,45	0,85	1,30	0,70	0,90
Portimão	0,60	2,60	0,50	3,00	0,50	2,45	0,65	1,25
São Brás de Alportel	0,35	1,20	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	0,80
Silves	0,35	2,40	0,40	2,00	0,40	2,00	0,40	1,45
Tavira	0,40	1,70	0,40	1,70	0,40	1,70	0,40	0,90
Vila do Bispo	0,60	2,30	0,50	2,00	0,50	2,00	0,60	1,20
Vila Real de Santo António	0,40	2,20	0,40	2,25	0,40	2,25	0,40	1,00
1.9) Continente — Distrito da Guarda								
Aguiar da Beira	0,35	0,70	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
Almeida	0,35	0,80	0,40	0,70	0,40	0,70	0,40	0,50
Celorico da Beira	0,35	0,70	0,40	0,70	0,40	0,70	0,40	0,50
Figueira de Castelo Rodrigo	0,35	1,37	0,40	0,85	0,40	0,75	0,40	0,50
Fornos de Algodres	0,35	0,70	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
Gouveia	0,35	0,80	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
Guarda	0,35	1,30	0,40	1,80	0,40	1,80	0,50	0,70

Municípios/SF	Coeficientes de localização							
	Habitação		Comércio		Serviços		Indústria	
	min	MAX	min	MAX	min	MAX	min	MAX
Manteigas	0,35	1,00	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,60
Meda	0,35	0,70	0,40	0,85	0,40	0,75	0,40	0,50
Pinhel	0,35	0,80	0,40	0,85	0,40	0,85	0,40	0,55
Sabugal	0,35	0,70	0,40	0,70	0,40	0,70	0,40	0,50
Seia	0,35	0,90	0,40	0,85	0,40	0,80	0,40	0,50
Trancoso	0,35	0,80	0,40	0,85	0,40	0,80	0,40	0,50
Vila Nova de Foz Côa	0,35	0,80	0,40	0,90	0,40	0,80	0,40	0,50
1.10) Continente — Distrito de Leiria								
Alcobaça	0,45	2,50	0,40	2,60	0,40	1,60	0,40	0,70
Alvaiázere	0,50	0,80	0,45	0,95	0,55	0,95	0,50	0,50
Ansião	0,50	0,80	0,45	0,95	0,45	0,95	0,50	0,50
Batalha	0,45	0,90	0,50	0,90	0,45	0,90	0,40	0,70
Bombarral	0,60	1,20	0,50	1,60	0,60	1,00	0,50	0,60
Caldas da Rainha	0,70	1,30	0,70	2,00	0,60	1,50	0,50	0,80
Castanheira de Pêra	0,40	0,71	0,45	0,83	0,45	0,83	0,45	0,50
Figueiró dos Vinhos	0,40	0,80	0,62	0,93	0,58	0,88	0,50	0,50
Leiria 1	0,60	1,80	0,50	3,00	0,50	2,00	0,60	1,00
Leiria 2	0,50	1,80	0,45	3,00	0,45	2,00	0,45	1,50
Marinha Grande	0,40	1,20	0,45	0,85	0,60	0,70	0,40	0,50
Nazaré	0,58	2,40	0,47	2,60	0,52	1,75	0,40	0,70
Óbidos	0,60	1,60	0,50	1,50	0,60	1,10	0,50	0,80
Pedrógão Grande	0,40	0,76	0,58	0,88	0,55	0,84	0,40	0,50
Peniche	0,50	1,40	0,50	1,60	0,60	1,10	0,40	0,80
Pombal 1	0,40	1,60	0,40	2,50	0,50	2,50	0,60	1,60
Pombal 2	0,40	0,90	0,40	0,95	0,40	0,95	0,40	1,00
Porto de Mós	0,55	1,00	0,45	1,35	0,50	1,40	0,40	0,70
1.11) Continente — Distrito de Lisboa								
Alenquer	0,60	1,30	0,50	1,10	0,50	1,10	0,60	1,20
Amadora 1	1,36	2,16	1,54	3,00	1,49	2,58	1,73	2,10
Amadora 2	1,23	1,65	1,40	2,19	1,04	1,99	1,39	1,55
Amadora 3	1,00	1,85	1,40	1,80	1,50	1,80	1,50	1,80
Arruda dos Vinhos	0,85	1,05	0,95	1,04	0,95	1,02	0,52	0,60
Azambuja	0,60	1,45	0,60	1,40	0,60	1,40	0,40	1,25
Cadaval	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,95	0,40	0,80
Cascais 1	0,70	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00	0,70	1,50
Cascais 2	1,20	2,20	1,20	2,10	0,40	2,20	1,10	1,70
Lisboa 1	1,80	2,60	1,80	2,20	1,80	2,30	2,00	2,20
Lisboa 2	1,80	3,00	1,40	3,00	1,60	3,00	1,50	2,10
Lisboa 3	2,40	3,00	1,70	3,00	1,90	3,00	2,10	2,10
Lisboa 4	2,20	3,00	2,20	3,00	2,00	3,00	2,20	2,20
Lisboa 5	1,20	2,50	1,30	3,00	1,40	2,15	1,60	2,10
Lisboa 6	1,70	2,80	0,80	2,20	0,80	2,50	1,50	2,10
Lisboa 7	1,70	2,80	1,00	2,80	0,80	2,70	1,50	1,50
Lisboa 8	2,20	2,90	1,90	2,90	1,80	2,90	1,95	2,20
Lisboa 9	1,70	2,00	1,80	1,90	1,80	2,00	2,00	2,20
Lisboa 10	1,70	3,00	1,40	3,00	1,60	3,00	1,50	2,00
Lisboa 11	1,40	2,30	1,20	1,90	1,20	1,90	0,70	1,40
Lisboa 12	1,70	2,45	1,35	2,40	1,00	2,75	1,20	2,10
Lisboa 13	1,60	2,20	1,40	2,10	1,40	1,85	1,50	1,85
Lisboa 14	1,60	3,00	1,70	2,70	2,00	2,80	2,10	2,10
Loures 1	0,85	1,90	0,50	1,80	0,40	1,30	0,50	1,10
Loures 3	0,90	2,25	0,50	2,35	0,50	2,80	0,50	1,60
Loures 4	1,25	2,25	0,90	2,00	0,50	1,75	0,55	1,45
Lourinhã	0,75	1,20	0,54	1,18	0,54	1,09	0,60	0,65
Mafra	0,80	1,50	0,90	1,50	0,80	1,50	0,80	1,30
Odivelas	0,60	1,85	0,42	2,00	0,40	1,54	0,71	1,90
Oeiras 1	1,09	2,32	1,10	2,23	1,07	2,10	1,00	1,00
Oeiras 2	1,00	2,32	1,00	2,20	1,00	2,00	1,00	2,00
Oeiras 3	1,00	2,50	1,00	2,50	1,00	2,60	1,00	2,00
Sintra 1	0,90	1,80	0,90	1,60	0,90	1,60	0,70	1,80
Sintra 2	0,90	1,40	0,90	1,60	0,90	1,40	0,70	1,80
Sintra 3	1,10	1,55	1,10	1,65	1,10	1,55	1,20	1,60
Sintra 4	1,30	2,00	1,20	1,90	1,25	2,00	0,80	1,50
Sobral de Monte Agraço	0,75	1,00	0,50	0,71	0,50	0,70	0,60	0,75
Torres Vedras 1	0,80	1,19	0,50	1,50	0,50	1,09	0,60	0,90
Torres Vedras 2	0,80	1,40	0,50	1,00	0,50	1,00	0,60	0,65
Vila Franca de Xira 1	0,64	1,76	0,50	1,73	0,52	1,59	0,71	1,39
Vila Franca de Xira 2	0,85	1,65	0,60	1,95	0,85	1,50	0,60	1,37

Municípios/SF	Coeficientes de localização							
	Habitação		Comércio		Serviços		Indústria	
	min	MAX	min	MAX	min	MAX	min	MAX
1.12) Continente — Distrito de Portalegre								
Alter do Chão	0,50	0,70	0,50	0,70	0,50	0,70	0,40	0,50
Arronches	0,50	0,70	0,50	0,80	0,50	0,80	0,50	0,80
Avis	0,50	0,70	0,50	0,70	0,50	0,70	0,45	0,70
Campo Maior	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50	0,80
Castelo de Vide	0,50	1,00	0,60	1,00	0,50	0,80	0,60	0,80
Crato	0,40	0,70	0,50	0,70	0,50	0,70	0,50	0,60
Elvas	0,50	1,20	0,50	1,20	0,50	1,20	0,50	1,20
Fronteira	0,50	0,70	0,50	0,70	0,50	0,70	0,45	0,50
Gavião	0,40	0,70	0,45	0,65	0,45	0,65	0,40	0,50
Marvão	0,50	1,80	0,50	1,50	0,50	1,00	0,50	0,80
Monforte	0,50	0,70	0,60	0,80	0,60	0,80	0,50	0,80
Nisa	0,50	0,90	0,50	0,90	0,50	0,70	0,50	0,70
Ponte de Sor	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0,40	0,50
Portalegre	0,50	1,30	0,50	1,30	0,50	1,30	0,50	1,30
Sousel	0,50	0,70	0,50	0,70	0,50	0,70	0,45	0,50
1.13) Continente — Distrito do Porto								
Amarante	0,40	0,95	0,40	1,00	0,40	1,00	0,50	0,90
Baião	0,35	0,80	0,40	0,70	0,40	0,60	0,40	0,65
Felgueiras 1	0,55	0,90	0,40	1,05	0,40	1,05	0,45	0,80
Felgueiras 2	0,55	0,90	0,40	1,45	0,40	1,00	0,50	0,80
Gondomar 1	0,60	1,30	0,60	1,40	0,60	1,30	0,60	1,40
Gondomar 2	1,00	1,30	0,80	1,20	0,80	1,20	0,80	1,00
Gondomar 3	0,70	1,20	0,70	1,20	0,65	1,10	0,70	1,40
Lousada	0,57	0,90	0,50	1,15	0,50	1,15	0,45	0,60
Maia 1	0,85	1,60	0,85	1,85	0,85	1,70	0,85	1,35
Maia 2	1,05	1,25	0,85	1,00	0,85	1,00	0,95	1,12
Marco de Canaveses	0,50	1,00	0,40	0,85	0,45	0,90	0,50	0,80
Matosinhos 1	0,90	2,55	0,95	2,20	0,90	2,20	0,90	1,60
Matosinhos 2	1,10	1,35	0,90	1,20	0,90	1,20	1,00	1,20
Paços de Ferreira	0,55	1,15	0,55	1,20	0,55	1,10	0,55	0,70
Paredes	0,60	1,15	0,60	1,20	0,60	1,00	0,60	1,00
Penafiel	0,70	1,20	0,80	1,30	0,70	1,20	0,60	1,00
Porto 1	1,00	1,90	0,80	1,30	0,90	1,60	1,00	1,50
Porto 2	1,10	1,95	1,10	1,80	1,10	1,70	1,10	1,70
Porto 3	0,90	1,80	1,00	1,40	1,10	1,30	0,95	1,70
Porto 4	1,30	1,60	1,40	1,70	1,30	1,70	1,30	1,50
Porto 5	1,10	1,60	1,10	1,80	1,00	1,80	1,20	1,50
Porto 6	1,15	3,00	1,10	2,20	1,10	2,20	1,40	2,00
Porto 7	1,35	2,30	1,40	1,75	1,40	1,75	1,35	1,85
Póvoa de Varzim	0,90	2,00	0,70	1,20	0,70	1,20	0,80	1,80
Santo Tirso	0,50	1,30	0,60	1,30	0,60	1,30	0,70	1,00
Trofa	0,50	1,30	0,60	1,10	0,60	1,10	0,60	1,00
Valongo 1	0,60	1,30	0,60	1,20	0,60	1,20	0,70	1,00
Valongo 2 Ermesinde	0,70	1,30	0,80	1,20	0,70	1,00	0,80	1,20
Vila do Conde	0,75	1,70	0,70	1,10	0,70	1,10	0,85	1,50
Vila Nova de Gaia 1	0,70	1,40	0,60	1,30	0,50	1,20	0,70	1,00
Vila Nova de Gaia 2	1,10	1,60	0,60	1,30	0,50	1,20	0,70	1,00
Vila Nova de Gaia 3	0,70	1,20	0,60	1,10	0,50	0,90	0,70	1,15
Vila Nova de Gaia 4	1,00	1,40	0,90	1,35	0,80	1,20	0,80	1,00
1.14) Continente — Distrito de Santarém								
Abrantes 1	0,40	0,90	0,40	0,80	0,40	0,90	0,40	0,60
Abrantes 2	0,40	0,80	0,40	0,70	0,40	0,70	0,50	0,60
Alcanena	0,60	0,90	0,60	0,80	0,50	0,70	0,50	0,60
Almeirim	0,60	1,00	0,60	1,10	0,60	1,00	0,40	0,60
Alpiarça	0,50	0,91	0,50	0,65	0,50	0,70	0,40	0,60
Benavente	0,40	1,05	0,40	0,87	0,40	0,96	0,40	0,60
Cartaxo	0,40	1,30	0,40	1,20	0,60	1,00	0,40	0,60
Chamusca	0,50	0,90	0,50	0,60	0,50	0,60	0,50	0,60
Constância	0,50	0,80	0,50	0,60	0,50	0,60	0,40	0,50
Coruche	0,60	0,90	0,60	1,00	0,60	0,90	0,40	0,60
Entroncamento	0,80	1,00	0,40	1,30	0,45	0,90	0,60	0,60
Ferreira do Zêzere	0,50	1,80	0,50	1,10	0,50	1,10	0,40	0,50
Golegã	0,60	0,90	0,70	0,90	0,50	0,60	0,40	0,60
Mação	0,40	0,70	0,40	0,65	0,40	0,60	0,40	0,50
Ourém	0,50	1,70	0,40	2,50	0,40	2,50	0,40	1,00
Rio Maior	0,70	1,00	0,70	1,30	0,60	1,20	0,50	0,60
Salvaterra de Magos	0,40	0,80	0,40	0,88	0,40	0,90	0,40	0,60
Santarém	0,70	1,30	0,70	1,30	0,60	1,20	0,50	0,90
Sardoal	0,40	0,80	0,40	0,65	0,40	0,70	0,40	0,70

Municípios/SF	Coeficientes de localização							
	Habitação		Comércio		Serviços		Indústria	
	min	MAX	min	MAX	min	MAX	min	MAX
Tomar	0,40	1,10	0,50	1,30	0,60	1,20	0,40	0,70
Torres Novas	0,60	1,00	0,60	1,10	0,60	1,20	0,50	0,80
Vila Nova da Barquinha	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,60	0,40	0,60
1.15) Continente — Distrito de Setúbal								
Alcácer do Sal	0,40	1,30	0,65	1,55	0,45	1,25	0,40	0,45
Alcochete	0,50	1,45	0,65	1,00	0,80	1,20	0,70	1,00
Almada 1	1,40	2,00	1,15	2,50	1,10	2,35	1,20	2,00
Almada 2	1,25	2,00	1,15	2,50	1,00	2,35	1,20	1,80
Almada 3	1,40	2,00	1,15	3,00	1,10	2,95	1,40	1,80
Barreiro	1,00	1,70	1,00	1,70	1,00	1,70	1,00	1,70
Grândola	0,40	1,80	0,40	1,70	0,45	1,65	0,40	0,50
Moita	0,90	1,50	0,80	1,65	0,90	1,80	0,70	1,40
Montijo	0,35	1,40	0,40	1,10	0,40	1,25	0,40	1,06
Palmela	0,80	1,70	0,60	1,60	0,65	1,75	0,70	1,70
Santiago do Cacém	0,55	1,22	0,55	1,52	0,55	1,25	0,40	0,70
Seixal 1	1,00	1,57	1,17	1,65	1,14	1,57	1,36	1,66
Seixal 2	0,95	1,75	0,90	1,90	0,85	1,70	1,00	1,70
Sesimbra	1,00	2,85	0,80	2,80	0,80	2,80	1,00	1,50
Setúbal 1	0,80	1,75	0,60	2,20	0,60	2,50	0,80	1,20
Setúbal 2	1,30	1,70	1,30	2,20	1,35	2,50	1,00	1,20
Sines	0,55	1,60	0,55	1,85	1,00	1,55	0,40	1,50
1.16) Continente — Distrito de Viana do Castelo								
Arcos de Valdevez	0,40	1,00	0,40	1,20	0,40	1,20	0,50	1,00
Caminha	0,40	1,20	0,40	1,10	0,40	1,00	0,50	1,00
Melgaço	0,40	0,90	0,40	1,30	0,40	1,20	0,50	0,80
Monção	0,40	0,90	0,40	1,50	0,40	1,50	0,50	0,70
Paredes de Coura	0,50	1,00	0,50	1,10	0,50	1,10	0,45	0,60
Ponte da Barca	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00	0,60	1,00
Ponte de Lima	0,50	1,10	0,50	1,10	0,50	1,10	0,60	1,00
Valença	0,50	1,00	0,45	1,50	0,45	1,40	0,50	0,70
Viana do Castelo	0,50	1,50	0,50	2,20	0,50	1,50	0,70	1,00
Vila Nova de Cerveira	0,50	1,00	0,45	1,00	0,45	1,00	0,50	0,90
1.17) Continente — Distrito de Vila Real								
Alijó	0,35	0,90	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	0,65
Boticas	0,35	0,90	0,55	1,10	0,45	1,00	0,40	0,60
Chaves	0,35	1,20	0,40	1,35	0,40	1,35	0,45	1,40
Mesão Frio	0,35	0,70	0,40	0,80	0,40	0,80	0,50	1,00
Mondim de Basto	0,40	0,85	0,40	0,85	0,40	0,90	0,50	0,70
Montalegre	0,35	1,05	0,55	1,20	0,45	1,15	0,40	0,60
Murça	0,35	0,85	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,70
Peso da Régua	0,40	0,90	0,45	1,10	0,45	1,10	0,60	1,20
Ribeira de Pena	0,35	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,80
Sabrosa	0,35	0,80	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,65
Santa Marta de Penaguião	0,40	0,70	0,45	0,80	0,45	0,85	0,50	0,90
Valpaços	0,35	0,90	0,40	0,95	0,40	0,90	0,40	0,80
Vila Pouca de Aguiar	0,35	0,85	0,45	0,90	0,40	0,90	0,40	0,70
Vila Real	0,35	1,30	0,40	1,45	0,40	1,50	0,45	1,40
1.18) Continente — Distrito de Viseu								
Armamar	0,35	0,70	0,40	0,80	0,40	0,80	0,40	0,60
Carregal do Sal	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,80	0,40	0,50
Castro Daire	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,40
Cinfães	0,40	0,90	0,40	0,80	0,40	0,85	0,40	0,65
Lamego	0,35	1,10	0,40	1,20	0,40	0,30	0,40	1,00
Mangualde	0,40	1,00	0,40	1,10	0,40	1,10	0,40	0,50
Moimenta da Beira	0,35	0,70	0,40	0,75	0,40	0,80	0,40	0,65
Mortágua	0,40	1,40	0,60	1,20	0,60	1,20	0,50	0,60
Nelas	0,40	0,90	0,40	1,00	0,40	0,90	0,40	0,50
Oliveira de Frades	0,40	1,00	0,40	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00
Penalva do Castelo	0,35	0,95	0,40	0,90	0,40	0,70	0,40	0,50
Penedono	0,35	0,59	0,40	0,70	0,40	0,62	0,40	0,45
Resende	0,40	0,90	0,40	0,80	0,40	0,85	0,40	0,65
São João da Pesqueira	0,35	0,78	0,40	0,82	0,40	0,80	0,40	0,49
São Pedro do Sul	0,35	1,30	0,40	1,30	0,40	1,30	0,40	1,30
Santa Comba Dão	0,35	0,95	0,40	1,20	0,40	1,00	0,40	1,00

Municípios/SF	Coeficientes de localização							
	Habitação		Comércio		Serviços		Indústria	
	min	MAX	min	MAX	min	MAX	min	MAX
Sátão	0,40	0,95	0,45	1,25	0,40	1,15	0,40	0,50
Sernancelhe	0,35	0,70	0,40	0,80	0,40	0,70	0,40	0,70
Tabuaço	0,35	0,70	0,40	0,90	0,45	0,95	0,40	0,70
Tarouca	0,35	0,70	0,40	0,80	0,40	0,87	0,40	0,70
Tondela	0,35	1,10	0,40	1,30	0,40	1,30	0,40	1,00
Vila Nova de Paiva	0,40	0,75	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,60
Viseu 1	0,40	1,50	0,40	2,20	0,40	2,20	0,50	1,00
Viseu 2	0,40	1,70	0,40	2,20	0,40	1,80	0,50	1,00
Vouzela	0,35	1,45	0,40	1,10	0,40	1,10	0,40	1,00
2) Região Autónoma dos Açores								
Angra do Heroísmo	0,65	1,05	0,70	1,00	0,80	1,00	0,40	0,70
Calheta (São Jorge)	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	0,80	0,50	0,80
Corvo	0,35	0,70	0,40	0,50	0,40	0,50	0,40	0,40
Horta	0,40	1,50	0,40	1,50	0,40	1,65	0,40	0,80
Lajes do Pico	0,40	0,90	0,40	0,90	0,50	0,80	0,40	0,60
Lagoa (São Miguel)	0,40	1,30	0,40	1,30	0,40	1,25	0,40	1,25
Lajes das Flores	0,40	1,00	0,40	0,70	0,40	0,80	0,40	0,40
Madalena	0,40	1,00	0,40	1,10	0,40	1,10	0,40	0,90
Nordeste	0,35	1,00	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	0,70
Ponta Delgada	0,40	1,55	0,40	1,55	0,40	1,55	0,50	1,50
Povoação	0,35	1,10	0,40	1,10	0,40	1,10	0,40	1,10
Praia da Vitória	0,40	1,30	0,75	1,10	0,85	1,35	0,40	0,70
Ribeira Grande	0,35	1,32	0,40	1,30	0,40	1,00	0,40	1,45
Santa Cruz da Graciosa	0,76	0,93	0,74	0,95	0,83	1,02	0,75	0,84
Santa Cruz das Flores	0,35	1,00	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	0,70
São Roque do Pico	0,40	1,05	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,90
Velas	0,35	1,00	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	1,00
Vila do Porto	0,60	1,10	0,60	1,10	0,60	1,10	0,50	0,50
Vila Franca do Campo	0,35	1,30	0,40	1,30	0,40	1,30	0,40	1,30
3) Região Autónoma da Madeira								
Calheta	0,35	1,49	0,40	1,15	0,40	1,44	0,40	1,13
Câmara de Lobos	0,35	1,80	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	1,50
Funchal 1	0,35	2,00	0,40	2,49	0,40	2,42	0,40	2,18
Funchal 2	0,35	1,90	0,40	2,49	0,40	2,35	0,40	2,00
Machico	0,35	1,76	0,40	2,00	0,40	2,00	0,40	2,00
Ponta do Sol	0,35	1,50	0,40	1,10	0,40	1,30	0,40	1,15
Porto Moniz	0,35	1,35	0,40	1,10	0,40	1,10	0,40	0,80
Porto Santo	0,60	1,78	0,40	2,05	0,60	2,03	0,40	2,05
Ribeira Brava	0,35	1,60	0,40	1,00	0,40	1,45	0,40	1,20
São Vicente	0,35	1,10	0,40	1,20	0,40	1,20	0,40	0,70
Santa Cruz	0,35	2,00	0,40	2,00	0,40	2,00	0,40	2,00
Santana	0,35	1,20	0,40	1,00	0,40	1,00	0,40	1,00

ANEXO II

Directrizes relativas à apreciação da qualidade construtiva, de localização excepcional e de estado deficiente de conservação.

Nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 62.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, são definidos os seguintes parâmetros a considerar na avaliação dos prédios urbanos:

Qualidade construtiva:

- Qualidade do projecto;
- Ventilação — sistemas de aquecimento e arrefecimento;
- Isolamento térmico;
- Conforto acústico;
- Nível de qualidade dos revestimentos/acabamentos;
- Nível de qualidade/existência de instalações especiais — segurança, incêndio, domótica;

Localização excepcional:

- Vistas panorâmicas;
- Orientação da construção;
- Piso;
- Enquadramento urbanístico — equipamentos colectivos, densidade de construção;
- Qualidade ambiental — zonas verdes, elementos naturais, ausência de poluição;

Estado de deficiente conservação:

- Anomalias na estrutura;
- Cobertura em mau estado;
- Revestimentos de piso, paredes e tectos deteriorados;
- Caixilharia deteriorada;
- Instalações deterioradas ou em deficiente funcionamento;
- Condições de salubridade e higiene deficientes.