

# Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 1965, de 27 de janeiro 2023

Legal &  
Imobiliário

MARIA DOS ANJOS GUERRA  
marianjosguerra-3012p@adv.ao.pt



## IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

### Regime especial de imóveis com arrendamentos antigos Prazo para apresentação da participação de rendas recebidas em 2022

“Herdei um prédio que tem vários arrendatários com contratos antigos e depois de, nesta coluna, ter lido em tempos um alerta sobre um regime especial de redução do IMI nestes casos, tenho feito sempre a participação das rendas.

Embora a referida participação tenha começado por ser feita no mesmo ano em que as rendas eram recebidas, depois passaram a ser feitas no início do ano seguinte, mas sempre fiz a participação a tempo.

Este ano confesso que me esqueci de o fazer. Será que ainda estou a tempo de participar as rendas que recebi em 2022?”

Na sequência da avaliação geral dos prédios urbanos que ocorreu em Portugal, em 2013, efetivamente, foi determinado que ficariam abrangidos pela avaliação, os imóveis urbanos que, até então, não tinham sido avaliados e em relação aos quais não tinha sido iniciado procedimento de avaliação nos termos do CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

Contudo, no caso de prédio, ou parte de prédio urbano, abrangido pela avaliação geral, que estivesse arrendado por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do RAU (Regime do Arrendamento Urbano), em 15 de novembro de 1990

**No caso de prédio, ou parte de prédio urbano, abrangido pela avaliação geral, que estivesse arrendado por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do RAU, ou por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes de 5 de outubro de 1995, o VPT não poderia exceder o equivalente a 15 anos de rendas**

ou por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes de 5 de outubro de 1995, como por certo será o caso dos arrendamentos que o Leitor refere, para exclusivos efeitos do IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), o VPT (Valor Patrimonial Tributário) não poderia exceder o que resultasse da capitalização da renda anual pela aplicação

do fator 15, ou seja, o equivalente a 15 anos de rendas.

Contudo, para poder usufruir deste regime especial, os proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos arrendados em data anterior às supra referidas, devem apresentar,

em modelo aprovado por Portaria do Ministro das Finanças, participação de que constem a última renda mensal recebida e a identificação fiscal do inquilino e, efetivamente, para continuarem a beneficiar deste regime especial de tributação, inicialmente foi determinado que a referida participação deveria ser apresentada anualmente, entre 1 de

novembro e 15 de dezembro, o que, na verdade, cronologicamente, não fazia muito sentido.

Acontece que a Portaria 406/2019 de 20.12, que, nesse ano, aprovou o modelo de participação de rendas, alegadamente devido à “necessidade de adaptar os sistemas de informação” previu, então, que a participação das rendas recebidas em 2019 fosse feita de 1 de janeiro a 15 de fevereiro de 2020.

Por sua vez, em 2020, um despacho do secretário de Estado Adjunto e dos Assuntos Fiscais, continuou a determinar a aplicação do mesmo prazo, relativamente às rendas recebidas nesse ano para cálculo do IMI liquidado em 2021.

A Lei do Orçamento de Estado para 2022 publicada em 17.06 desse mesmo ano, acabou por consolidar e verter na lei o prazo para a referida participação que pode ser feita de 1 de janeiro a 15 de fevereiro, pelo que o Leitor ainda está em tempo de proceder à participação das rendas que recebeu em 2022.

Legal  
Imobiliário  
GABINETE DE ADVOGADOS

## Prevenção e Mediação de Conflitos

### Sabotagem – Como o meu pai resolveu um conflito na sua empresa

Silke Buss  
Mediadora de Conflitos,  
Especialista  
em Comunicação



“Queres saber quantas queixas apresentei em tribunal durante a minha vida profissional?” perguntou-me o meu pai com ar vitorioso na minha última visita. Já conhecia a resposta perfeitamente, mas entrei no jogo para ver o meu pai feliz: “Quantas?” Como sempre, ele encheu o peito e respondeu cheio de orgulho: “Nenhuma. Nunca iniciei um processo jurídico, sempre consegui negociar um compromisso e encontrar uma solução. Às vezes era necessário ameaçar ir pelo caminho jurídico, mas, afinal, ninguém queria perder tempo, dinheiro e eventualmente penalizar a sua imagem.»

O meu pai, hoje de 82 anos, foi sócio-gerente de uma fábrica têxtil. A fábrica deu trabalho a 100 pessoas que produziram fios para alcatifas e tapetes de diversas indústrias, como automóvel e têxtil. Lembro-me de diversos conflitos sobre os quais o meu pai fez relatos completos na mesa de jantar. Conflitos com funcionários, fornecedores, parceiros e clientes. O caso que mais me fascinou, entre os vários

casos interessantes, foi uma história cujo desenvolvimento me manteve em suspense durante vários dias aos meus 13 ou 14 anos. Mal podia esperar pelo jantar. Uma vez, o meu pai e o outro sócio-gerente encontraram fios com tinta vermelha. Toda a produção dessa linha era “lixo”, uma “perda gigantesca de centenas de milhares de marcos”, o meu pai estava furioso. Preocupadíssimos, os sócios dedicaram-se à rápida análise das possíveis causas, indo por exclusão de partes, até que o meu pai no, talvez, terceiro jantar formulou uma bombástica suspeita: “Sabotagem!” A seguir, foi à fábrica porque o colaborador suspeito ia trabalhar no turno noturno. Apanhou-o em flagrante: a estragar a produção, a prejudicar a empresa. E depois?

Depois fez uma coisa que ninguém na mesa de jantar esperava: nem a minha mãe, nem a minha irmã, nem eu. O meu pai chamou o colaborador ao seu gabinete. Convidou-o para se sentar num dos sofás, onde costumava receber os clientes, pediu café e bolachas à assistente e, com calma e

empatia, iniciou a conversa. Pouco a pouco soube os motivos do senhor: veio tudo junto, a situação familiar, a frustração no trabalho e a falta de atenção e reconhecimento. A conversar, encontraram uma solução para continuar a colaborar e ficaram ambos a ganhar: O senhor recebeu uma segunda oportunidade e o meu pai ganhou um colaborador motivado e dedicado. Os dois conseguiram restabelecer a paz, com impacto positivo no clima de trabalho. Uma guerra jurídica teria contaminado os colegas com efeitos imprevisíveis no bem-estar e na produtividade.

Que grande mediação que o meu pai fez. Criou o ambiente, estabeleceu igualdade dentro do possível, tratou o senhor com respeito e colocou o foco no futuro. Imagine como a conversa teria decorrido com o meu pai no seu cadeirão atrás da sua secretária e o colaborador numa cadeira à frente. Sem café, sem bolachas, mas com perguntas inquisitórias. Na mediação, temos os mesmos elementos: o tratamento igual e respeitoso das pessoas em conflito, a

criação de uma atmosfera descontraída, um arranjo lateral de lugares para evitar o confronto direto e – muito importante – a confidencialidade. Foi crucial o meu pai ter falado a sós com o colaborador, sem o seu sócio, pela confidencialidade e também pelo desequilíbrio de forças.

A mediação que praticamos hoje, com base na lei de mediação n.º 29/2013 de 19 de abril, parece-me mais rica, mais fundada e mais completa. O meu pai foi mediador e parceiro de conflito ao mesmo tempo. Esta relação de dependência, em geral, impossibilita o funcionamento de uma mediação que exige a neutralidade do mediador ou da mediadora. No caso da sabotagem do meu pai funcionou porque o colaborador devia estar a contar com tudo, menos com uma segunda oportunidade.

Silke Buss  
938223762  
sbuss@buss.pt  
www.mediacao.buss.pt  
BUSS Comunicação