

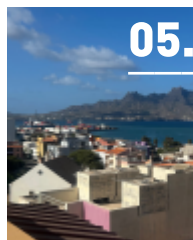
NEXUS

**O NOVO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE DE IMÓVEIS
IPI: UMA REFORMA ESTRUTURAL PARA CABO VERDE**

Do IUP ao IPI: mais justiça, transparência e modernidade no sistema fiscal imobiliário.



03.



05.



08.

NEXUS

Publicado pela INOVE — Consultores Empresariais, Tech Park - Praia, Incubation Center, Piso 1, Sala 6.

Editor e Diretor Editorial: **Amílcar Tavares**.

• Direitos de Autor: Novembro 2025 • Créditos das fotografias: Scott Miller (<https://flic.kr/p/2rGoDcR>); Graham Stephenson (<https://flic.kr/p/2rAiMCX>, <https://flic.kr/p/2rAiuBM>); Kevin Mátyás (<https://flic.kr/p/2qGSrKt>); Savannah du Toit (<https://unsplash.com/photos/a-painter-diligently-paints-a-wall-on-a-ladder-F-xtrkLyVLQ>) • Créditos da foto da capa: kilarov (<https://unsplash.com/pt-br/fotografias/piscina-exterior-aXq37rUfotU>) • Créditos da foto da contracapa: Pouya Mousighichi (<https://unsplash.com/pt-br/fotografias/um-corredor-vazio-com-vista-para-uma-cidade-yozRUN4QT0g>)

NEXUS

ONDE GESTÃO E INOVAÇÃO SE ENCONTRAM

01.

Visão INOVE

03.

O Novo IPI: O Essencial em 7 Pontos

05.

Como se Calcula o Novo Imposto: A Fórmula do VPT Explicada

06.

Proprietários e Empresas: O Que Fazer Já

08.

Um Novo Paradigma para Municípios, Investidores e Cidadãos

09.

A INOVE ao Seu Lado na Era do Novo IPI



FRANTZ TAVARES

Chief Executive Officer na
INOVE — Consultores Empresariais

“

A aprovação do novo Imposto sobre a Propriedade de Imóveis marca um momento importante para Cabo Verde. Não apenas porque atualiza um regime fiscal que já não refletia a realidade do país, mas porque inaugura um ciclo mais transparente, equilibrado e responsável na gestão do património imobiliário. Esta mudança exige preparação, rigor e capacidade de adaptação — e é exatamente nesses momentos que a INOVE reafirma o seu compromisso com empresas, cidadãos e instituições.

Com o IPI, inicia-se um novo ciclo na tributação imobiliária nacional. Cabe-nos transformar esta transição em clareza, rigor e capacidade de planeamento, garantindo que empresas e cidadãos beneficiam da mudança.

Com esta edição inaugural da NEXUS, damos um passo decisivo na modernização da nossa comunicação. Pretendemos estar mais próximos dos nossos clientes, oferecer análises claras e acessíveis, e antecipar as transformações que impactam o ambiente empresarial e fiscal. A NEXUS nasce como um espaço de conhecimento, reflexão e orientação prática, onde combinamos experiência técnica com uma visão

contemporânea do país e das suas oportunidades.

Enquanto parceiros da Cegid Primavera, reforçamos a integração entre consultoria, tecnologia e inteligência artificial, colocando ao serviço dos nossos clientes ferramentas que aumentam eficiência, reduzem riscos e potenciem melhores decisões. Acreditamos que o futuro da consultoria passa por soluções integradas, por informação confiável e por uma leitura estratégica das mudanças que se avizinham.

A INOVE continuará a caminhar ao lado de quem confia em nós — interpretando a legislação, transformando complexidade em clareza e ajudando a construir negócios mais fortes e sustentáveis. Esta revista é apenas o começo de uma nova etapa.

IPI: O Essencial em 7 Pontos



1) O que muda?

O IPI substitui o antigo Imposto Único sobre o Património (IUP), em vigor desde 1999, corrigindo décadas de desactualização das matrizes prediais e modernizando o sistema de tributação imobiliária em Cabo Verde.

2) Tributação passa a ser por “prédios” e não por “imóveis”

A lei distingue claramente prédios rústicos, urbanos e mistos, corrigindo lacunas jurídicas antigas e trazendo maior precisão à incidência do imposto.

3) Avaliação moderna, objectiva e transparente

O novo sistema baseia-se em factores como:

- custo médio de construção,
- área bruta do imóvel,
- localização,
- qualidade e conforto,
- vetustez (idade do edifício).

Tudo apoiado em fórmulas explícitas, auditáveis e com critérios definidos em lei.

4) Taxa única: 0,1%

A taxa do IPI é de 0,1% sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT), o que traz simplicidade, previsibilidade e estabilidade ao esforço fiscal dos contribuintes.

5) Reforço da justiça municipal

A receita do IPI continua a pertencer aos municípios, que passam a dispor de um sistema mais robusto para avaliar o património, planear investimento público e financiar políticas urbanas e sociais.

6) Agravamentos para abandono e ruína

Prédios devolutos, degradados, em ruína ou inacabados podem ser objecto de agravamentos entre 10% e 25%, reforçando o combate ao abandono urbano e incentivando à reabilitação.

7) Entrada em vigor

O novo imposto entra em vigor a 1 de Janeiro de 2026, dando tempo para proprietários, empresas e municípios se prepararem e actualizarem a informação patrimonial.

Números Chave

50%

Pelo menos metade das unidades do país não está registada corretamente.

80%

A autoconstrução habitacional domina o panorama habitacional.

150.206

Em 2021, o parque habitacional cabo-verdiano era composto por 102.428 edifícios nas zonas urbanas e 47.778 no ambiente rural.

95.696

Em 2021, cerca de 95.696 edifícios necessitavam de intervenção devido ao seu estado de conservação.

Questão em Apreço

Avaliação desatualizada e uso ineficiente do património urbano.

Objetivo

Tornar a tributação mais justa, incentivar reabilitação e melhorar a ocupação dos imóveis.

INOVE Insight

Aplicar critérios objetivos, promover regularização e orientar a gestão fiscal para um parque habitacional mais eficiente.



JOSÉ VARELA MENDES

Especialista INOVE em Fiscalidade

Um sistema fiscal imobiliário moderno não deve apenas arrecadar receita: deve melhorar a afetação do parque habitacional, promover o uso adequado dos imóveis e reforçar a confiança dos proprietários. Quando existem casas vazias ou inacabadas ao lado de famílias que vivem em condições inadequadas, a tributação uniforme deixa de ser eficaz.

A lógica de um imposto inteligente assenta em três pilares:

- (1) distinguir situações diferentes de uso e ocupação;
- (2) criar incentivos para reabilitar, concluir ou colocar imóveis em função social;
- (3) assegurar clareza e previsibilidade nas regras para não gerar receio ou retração no mercado.

O novo IPI segue esta metodologia ao incorporar critérios objetivos como localização, qualidade, uso, idade e estado do imóvel, alinhando a tributação com a realidade urbana e habitacional. Assim, o imposto deixa de penalizar indiscriminadamente e passa a orientar comportamentos, contribuindo para cidades mais equilibradas, património mais cuidado e um território melhor aproveitado.

INOVE: Preparar hoje o futuro do seu património

A entrada em vigor do novo Imposto sobre a Propriedade de Imóveis (IPI) marca um momento decisivo para proprietários, empresas e municípios. A reavaliação geral do património exigirá rigor documental, compreensão das novas fórmulas e capacidade para interpretar coeficientes que têm impacto direto no valor tributável. É aqui que a INOVE faz a diferença: transformamos complexidade em clareza para que tome decisões informadas, atempadas e seguras.

Com mais de duas décadas de experiência e soluções integradas de consultoria, tecnologia e fiscalidade, ajudamos a antecipar mudanças e a preparar a transição para o novo modelo. Realizamos simulações, organizamos a documentação técnica, identificamos oportunidades de poupança e asseguramos conformidade plena com a lei. A nossa parceria com a Cegid Primavera permite, ainda, integrar o IPI nos seus processos internos, automatizar cálculos e criar relatórios de apoio à gestão.

Se pretende uma avaliação prévia, um diagnóstico completo ou simplesmente compreender o impacto do IPI no seu património, estamos ao seu lado. A INOVE é o seu parceiro de confiança nesta nova era da tributação imobiliária — porque preparar hoje é proteger o valor de amanhã.



Como se Calcula o Novo Imposto: A Fórmula do VPT Explicada



A base de cálculo do IPI é o Valor Patrimonial Tributário (VPT) do prédio. Para prédios urbanos, a lei estabelece uma fórmula clara:

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

onde:

- Vc – Valor base dos prédios edificados. É fixado por Portaria do Governo de 5 em 5 anos, reflectindo o custo médio de construção. Serve de referência para todo o parque edificado.
- A – Área. Considera a área bruta de construção, áreas dependentes e, quando aplicável, áreas livres e excedentárias, de acordo com as regras definidas na lei.
- Ca – Coeficiente de afetação. Reflecte o uso do imóvel. Exemplos típicos (as tabelas completas constam em anexo à lei):
 - Habitação: 1,00
 - Comércio: 1,20
 - Serviços: 1,10
 - Indústria: 0,60
- Cl – Coeficiente de localização. Varia entre 0,4 e 1,5 e é definido anualmente pelas Câmaras Municipais, em função de:
 - acessibilidades,
 - infraestruturas,
 - centralidade,
 - valorização urbanística.
- Cq – Coeficiente de qualidade e conforto. Varia entre 0,5 e 1,5 e pondera características como:
 - qualidade dos materiais e acabamentos,
 - existência de garagem, elevador, piscina,
 - equipamentos e nível de conforto.
- Cv – Coeficiente de vetustez. Corrige o VPT em função da idade do edifício, reconhecendo a depreciação ao longo do tempo. Imóveis mais antigos têm um Cv inferior, reduzindo o valor tributável. Na prática, o VPT passa a reflectir de forma mais fiel o valor económico real do imóvel, criando uma base mais justa para o cálculo do imposto.

Proprietários e Empresas: O Que Fazer Já

A entrada em vigor do IPI a 1 de Janeiro de 2026 obriga proprietários e empresas a prepararem-se com antecedência. A INOVE recomenda:

1) Rever as matrizes prediais

Verificar se os dados registados na matriz estão correctos:

- áreas,
- uso/afetação,
- localização,
- identificação dos titulares,
- situação de construção ou reabilitação.

2) Organizar a documentação técnica

Reunir plantas aprovadas, licenças de construção, autorizações de utilização e demais elementos técnicos.

Estes documentos serão fundamentais para eventuais avaliações, correcções ou reclamações.

3) Verificar possibilidade de isenções

Analisar, caso a caso, se existem situações de isenção ou redução, nomeadamente:

- prédios afectos à agricultura em certas condições,
- imóveis de famílias em situação de maior vulnerabilidade,
- imóveis classificados como de interesse histórico ou cultural.

4) Preparar-se para avaliações gerais municipais

Sempre que haja construção, ampliação, reabilitação ou demolição parcial ou total, é obrigatório comunicar às entidades competentes, para efeitos de actualização do VPT.

5) Agendar uma consulta técnica com a INOVE

A INOVE pode:

- efectuar uma auditoria ao património imobiliário,
- simular o impacto do IPI a médio prazo,
- apoiar na organização documental,
- aconselhar sobre estratégias de gestão e optimização fiscal.



O que é um prédio rústico?

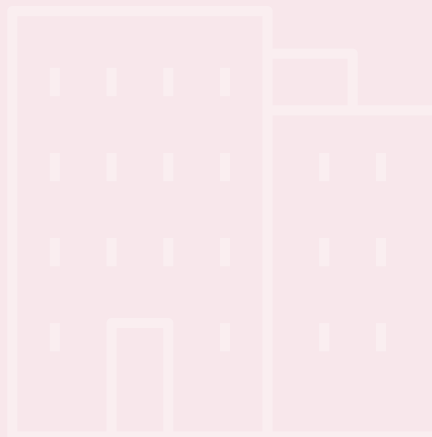
Um prédio rústico é um terreno ligado sobretudo à atividade agrícola. São áreas de terra normalmente fora das cidades, usadas para agricultura, pecuária ou silvicultura. Mesmo quando têm pequenas construções, estas não servem para habitação ou comércio. São apenas apoios simples, como arrecadações ou abrigos, sem valor económico próprio.

Um terreno também pode ser rústico mesmo dentro de uma zona urbana, desde que a lei não permita outra utilização que não seja agrícola. No fundo, um prédio rústico é um espaço de produção rural, sem edifícios significativos e sem características urbanas.

O que é um prédio urbano?

Um prédio urbano é todo o imóvel que não se enquadra como rústico. Inclui casas, apartamentos, lojas, armazéns, escritórios, edifícios industriais, serviços e até terrenos destinados a construção. São imóveis inseridos na vida das cidades e vilas, ligados à habitação, ao comércio ou à atividade económica.

Mesmo terrenos vazios podem ser urbanos se tiverem licença de construção ou se forem reconhecidos como tal no título de compra. Em resumo: prédios urbanos são os espaços onde as pessoas vivem, trabalham, compram, vendem ou constroem, assim, representam o tecido edificado das zonas urbanas.





Um Novo Paradigma para Municípios, Investidores e Cidadãos

O novo IPI não é apenas uma mudança de fórmula. Representa um novo paradigma na forma como o património imobiliário é tratado no sistema fiscal cabo-verdiano.

Para os Municípios

- Aumento da capacidade de arrecadação de receitas próprias.
- Maior previsibilidade para o planeamento de investimentos públicos.
- Ferramentas mais robustas para gerir políticas urbanas e de habitação.

Para os Proprietários

- Maior clareza nos critérios de avaliação dos imóveis.
- Possibilidade de acompanhar e, quando necessário, contestar avaliações com base em critérios objectivos.
- Estímulo à reabilitação, manutenção e uso efectivo dos prédios.

Para o Mercado Imobiliário

- Penalização do abandono, ruína e especulação passiva.
- Incentivo à reabilitação urbana e ao aproveitamento do parque habitacional.
- Melhoria da transparência, o que aumenta a confiança de investidores nacionais e estrangeiros.

O IPI é, assim, uma peça central para uma cidade mais viva, património mais cuidado e finanças municipais mais sustentáveis.

A INOVE ao Seu Lado na Era do Novo IPI



A introdução do IPI coloca novos desafios, mas também novas oportunidades para quem souber antecipar, planejar e gerir bem o seu património imobiliário.

A INOVE apoia proprietários, empresas e municípios através de:

1) Consultoria fiscal e legal especializada

Análise da lei, enquadramento específico de cada caso, identificação de riscos e oportunidades e apoio na tomada de decisão.

2) Avaliação prévia e simulação de impacto

Simulação do Valor Patrimonial Tributário e dos montantes de IPI a pagar, em diferentes cenários de uso, investimento e reabilitação do imóvel.

3) Auditoria documental e organização de informação

Revisão da documentação técnica, apoio na preparação de processos de reclamação ou pedido de revisão de avaliações.

4) Integração no ERP Cegid Primavera

Como parceira da Cegid Primavera, a INOVE:

- parametriza o registo do património imobiliário,
- integra o cálculo e o registo do IPI na contabilidade,
- desenvolve relatórios e mapas de apoio à gestão.

5) IA e automação ao serviço da decisão

Recorrendo a ferramentas de Inteligência Artificial, a INOVE pode:

- gerar alertas sobre alterações legislativas relevantes,
- apoiar na previsão de encargos futuros,
- fornecer análises rápidas para cenários "e se...?".

O objectivo é simples: transformar um novo imposto num campo de gestão estratégica e planeamento, e não apenas numa obrigação anual.



INOVE – Consultores Empresariais

Há mais de duas décadas a apoiar empresas, investidores e instituições na leitura, interpretação e aplicação da legislação económica, fiscal e laboral em Cabo Verde.

A NEXUS é a expressão editorial desse compromisso: conhecimento claro, rigoroso e actual, colocado ao serviço de quem decide.

Bem-vindo(a) à NEXUS.