

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Artigo: 6.º, n.º 1, alíneas c) e d)

Assunto: Espécie de prédio urbano – Terreno para construção – Outros

Processo: 2019000723 – IVE n.º 16093, com despacho concordante, de 2019.08.22, da Diretora de Serviços do IMI

Conteúdo: PEDIDO

Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, foi apresentado um pedido de informação vinculativa, acerca da seguinte situação jurídico-tributária:

a) O REQUERENTE é proprietário de prédio urbano inscrito na matriz com o tipo "outros", que adquiriu por partilha em virtude de divórcio, por meio de documento particular autenticado;

b) Aquando da celebração do contrato de partilha, por lapso, foi declarado que o prédio em causa era do tipo "terreno para construção", tendo sido efetuada a retificação do erro no próprio mês, constando que o prédio é efetivamente do tipo "outros";

c) Conforme certifica a Câmara Municipal para o terreno em causa, assinalado na planta topográfica, de acordo com os elementos disponíveis, não foi possível detetar a existência de qualquer registo de pedido de licenciamento ou autorização de obras de edificação, alvará de licença de construção ou de loteamento emitido, admitida comunicação prévia, bem como informação prévia de viabilidade de construção aprovada e em vigor;

d) Realizada a correção do lapso declarativo no contrato e em face da informação prestada pela Câmara Municipal, questiona-se se o referido prédio, situado em solo classificado como urbano, pode ser qualificado como "terreno para construção".

PARECER

### CONCEITO DE PRÉDIO URBANO

1. Conforme dispõe o n.º 1 do artigo 2.º do CIMI, constitui prédio *"toda a fração de território, abrangendo as águas, 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, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, 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."*

2. Estabelecem os artigos 3.º a 5.º do CIMI, que os prédios podem ser classificados como rústicos, urbanos ou mistos.

3. Nos termos do artigo 6.º do CIMI, os prédios urbanos dividem-se nas espécies, "habitacionais", "comerciais, industriais ou para serviços", "terrenos para construção" e "outros".

### CONCEITO DE PRÉDIO URBANO, DA ESPÉCIE "TERRENO PARA CONSTRUÇÃO"

4. Determina o n.º 3 do artigo 6.º do CIMI que se consideram "(...) terrenos

*para construção os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais tenha sido concedida licença ou autorização, admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, exceptuando-se os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afectos a espaços, infra-estruturas ou equipamentos públicos.”.*

5. Destarte, para que um determinado terreno possa ser classificado como "terreno para construção", deve:

- a) ter sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, ou que tenha sido admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de qualquer uma destas operações;
- b) ter essa qualidade sido declarada no título aquisitivo, salvo se as entidades competentes neles impedirem qualquer das referidas operações de loteamento ou de construção.

6. Conforme determina a Circular n.º 8, de 9 de maio de 1997, da extinta Direção-Geral dos Impostos, atual Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), a qualificação de um "terreno para construção" depende da realidade física de um terreno e da sua aptidão para construção revelada pelos índices legalmente fixados.

7. Resulta, então que, são de classificar como prédios urbanos da espécie "terreno para construção", os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, e ainda aqueles em relação aos quais ocorra algum dos factos taxativamente enunciados no n.º 3 do artigo 6.º do CIMI.

#### CONCEITO DE PRÉDIO URBANO, DA ESPÉCIE "OUTROS"

8. Determina o n.º 4 do artigo 6.º do CIMI que os prédios urbanos da espécie "outros" são "(...) 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 3.º 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 e ainda os da excepção do n.º 3.”.

9. Assim, um prédio que não se enquadre dentro das espécies "habitacionais", "comerciais, industriais ou para serviços", e "terrenos para construção", e se situe dentro de um aglomerado urbano, deve ser classificado como "outros".

#### INSCRIÇÃO DE PRÉDIO NA MATRIZ

10. Nos termos do n.º 1 do artigo 12.º do CIMI, as matrizes prediais são registos onde constam designadamente a caracterização dos prédios, a localização, o seu VPT, a identidade dos proprietários e, sendo caso disso, dos usufrutuários e superficiários.

11. Quanto à inscrição dos prédios nas matrizes, dispõe o n.º 1 do artigo 13.º do CIMI que:

*"A inscrição de prédios na matriz e a atualização desta são efetuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo, no prazo de 60 dias*

*contados a partir da ocorrência de qualquer dos seguintes factos:(...)*

*b) Verificar-se um evento susceptível de determinar uma alteração da classificação de um prédio; (...)"*.

12. Destarte, a partir do momento em que se conhece que foram efetuadas alterações suscetíveis de alterar o VPT do prédio, inicia-se a contagem do prazo de 60 dias para o sujeito passivo proceder à atualização da matriz predial.

13. Pois bem, de acordo com o artigo 13.º do CIMI, a inscrição e a atualização de prédios na matriz é efetuada com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo. Esta é, para os prédios urbanos, denominada de declaração Modelo 1 do IMI, e deve ser entregue pelos titulares de prédios novos (a inscrever na matriz predial pela primeira vez) ou pelos titulares de prédios que, não sendo novos, nunca foram avaliados e inscritos na matriz predial urbana, ou tenham sido alterados.

14. A declaração Modelo 1 do IMI é obrigatoriamente entregue sempre que haja necessidade de avaliar um prédio urbano ou ocorram factos suscetíveis de alterar o valor patrimonial de prédios urbanos já inscritos na matriz.

15. Esta declaração e os documentos complementares entregues permitem a avaliação e inscrição na matriz de prédios urbanos novos, omissos, melhorados, modificados e reconstruídos, a atualização do VPT e a avaliação por mudança da afetação do prédio urbano.

16. O ato de inscrição na matriz assume uma dupla vertente: numa certifica a existência de uma determinada realidade física que, de acordo com os critérios estabelecidos pelo CIMI, é um prédio dividido nas categorias rústico, urbano ou misto, a sua localização geográfica, bem como a identificação do seu proprietário, usufrutuário ou superficiário; na outra, contempla o VPT dos prédios.

#### RETIFICAÇÃO DE INEXATIDÕES DE ATOS NOTARIAIS

17. Nos termos do n.º 1 do artigo 132.º do Código do Notariado, "*(...) omissões e inexactidões verificadas em actos lavrados nos livros de notas, devidas a erro comprovado documentalente, podem ser supridas ou rectificadas, a todo o tempo (...)"*.

18. Dispõe a alínea d) do n.º 2 do referido artigo que o averbamento constante do n.º 1 só pode ser lavrado quando as omissões ou inexactidões respeitem "*À menção das inscrições matriciais e valores patrimoniais;*".

19. O n.º 1 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de julho, com a redação que lhe foi conferida pela Declaração de Retificação n.º 47/2008, de 25 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 99/2010, de 2 de setembro, estabelece que "*Os documentos particulares que titulem actos sujeitos a registo predial devem conter os requisitos legais a que estão sujeitos os negócios jurídicos sobre imóveis, aplicando-se subsidiariamente (...) o Código do Notariado"*.

#### CONCLUSÃO

20. Classificam-se como prédios urbanos da espécie "terreno para construção", os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, e ainda aqueles em relação aos quais ocorra algum dos factos taxativamente enunciados no n.º 3

do artigo 6.º do CIMI.

21. Classifica-se como prédio urbano da espécie "outros" um prédio que não se enquadre dentro das espécies "habitacionais", "comerciais, industriais ou para serviços", e "terrenos para construção", e se situe dentro de um aglomerado urbano.

22. O ato de inscrição na matriz certifica a existência de uma determinada realidade física que, de acordo com os critérios estabelecidos pelo CIMI, é um prédio classificado como rústico, urbano ou misto, sendo o prédio urbano dividido nas espécies "habitacionais", "comerciais, industriais ou para serviços", "terrenos para construção" e "outros", a sua localização geográfica, bem como a identificação do seu proprietário, usufrutuário ou superficiário.

23. Existe o reconhecimento por parte do município de que para o prédio em questão não existem registos de pedido de licenciamento ou autorização de obras de edificação, alvará de licença de construção ou de loteamento emitido, não tendo sido admitida comunicação prévia, ou informação prévia de viabilidade de construção aprovada em vigor.

24. Ademais, o erro material constante do documento particular autenticado, foi retificado, deixando de constar do mesmo que o prédio em questão pertencia à espécie "terrenos para construção", passando a constar, de acordo com a caderneta predial do prédio, que este pertence à espécie "outros".

25. Destarte, não tendo sido concedida licença ou autorização, admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, nem tendo sido declarado no título aquisitivo que o prédio é um terreno para construção, aquele classifica-se como prédio urbano da espécie "outros".