

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)  
Artigo: 8.º  
Assunto: Data em que se transfere o direito de propriedade dos imóveis adquiridos por leilão eletrónico no âmbito de um processo de execução fiscal  
Processo: 2014001615 - IVE n.º 7207, com despacho concordante, de 2014-07-01, da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – Património  
Conteúdo: A questão objeto do presente pedido de informação vinculativa, efetuado nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, reside em saber em que data se transfere para o adquirente o direito de propriedade sobre um imóvel vendido por leilão eletrónico no âmbito de um processo de execução fiscal.

### ANÁLISE

Em matéria de incidência pessoal ou subjetiva, determina o n.º 1 do artigo 8.º do CIMI que o imposto é devido pelo proprietário do prédio em 31 de dezembro do ano a que o mesmo respeitar.

O proprietário é aquele que detém a titularidade efetiva do prédio conferida por um justo título, em face dos vários modos de aquisição do direito de propriedade previstos no artigo 1316.º do Código Civil (contrato, sucessão por morte, usucapião, ocupação, acessão e demais modos previstos na lei).

No caso concreto, o requerente adquire o imóvel em leilão eletrónico, cujos procedimentos e especificações constam da Portaria n.º 219/2011, de 1 de junho, conforme previsto nos n.ºs 1, 2 e 6 do artigo 248.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT).

Tendo em conta que o n.º 3 da referida portaria prevê que o ato de adjudicação dos bens vendidos por leilão eletrónico é equiparado ao ato de adjudicação dos bens na venda por proposta em carta fechada, à venda por leilão eletrónico são de aplicar as regras referentes à venda por proposta em carta fechada estabelecidas nos artigos 816.º a 829.º do Código de Processo Civil (CPC), por força do determinado na alínea e) do artigo 2.º do CPPT.

Ora, determina o n.º 1 do artigo 827.º do CPC que, mostrando-se integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais inerentes à transmissão, os bens são adjudicados e entregues ao proponente ou preferente, emitindo o agente de execução o título de transmissão a seu favor, no qual se identificam os bens, se certifica o pagamento do preço ou a dispensa do depósito do mesmo e se declara o cumprimento ou a isenção das obrigações fiscais, bem como a data em que os bens foram adjudicados.

Nestas situações, o justo título que confere ao adjudicatário o direito de propriedade sobre os imóveis adquiridos é, pois, o título de transmissão emitido pelo agente de execução, relevando a data da sua emissão como aquela em que se opera a transmissão do referido direito real.

É que, ao contrário do que sucede com o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, em que a transmissão fiscal pode surgir em momento anterior ou sem que exista transmissão civil (v.g. contrato-promessa de compra e venda com tradição do imóvel, cessão de posição contratual em contrato-promessa, outorga de procuração que confira

poderes de alienação de bem imóvel, contrato de arrendamento ou de subarrendamento de longa duração), o CIMI acolhe o conceito jurídico-civilista de transmissão, pelo que só com a emissão do título é que o adjudicatário se torna titular do direito de propriedade dos prédios adquiridos na venda por proposta em carta fechada ou por leilão eletrónico.

É de salientar que, nos termos do artigo 48.º-A do Código do Registo Predial (CRP), o registo provisório de aquisição por venda em processo judicial é efetuado com base em comunicação eletrónica do agente de execução, com indicação da identificação do proponente, remidor ou preferente e dos bens a que respeitam, assumindo este registo carácter provisório até que seja passado o título de transmissão [alínea h) do n.º 1 do artigo 92.º do CRP].

#### CONCLUSÃO

Face ao exposto considera-se que, para efeitos de Imposto Municipal sobre Imóveis, na aquisição de prédios por leilão eletrónico no âmbito de um processo de execução fiscal, só com a emissão do título de transmissão a favor do respetivo adjudicatário é que se opera a transmissão dos imóveis e a consequente aquisição do direito de propriedade sobre os mesmos.