

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Artigo: 3.º a 6.º

Assunto: Caducidade de alvará de loteamento - classificação dos prédios

Processo: 2013000240 - IVE n.º 4665, com despacho concordante, de 2013.06.24, da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – Património

Conteúdo: **PEDIDO**

Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, foi apresentado um pedido de informação vinculativa no qual a requerente, sendo proprietária do conjunto de prédios urbanos correspondentes aos lotes de terreno para construção originados pela concessão de alvará de loteamento, pretende saber se, obtido o cancelamento desse mesmo alvará de loteamento, é possível repor a situação anterior à sua concessão, eliminando as inscrições matriciais referentes aos lotes de terreno para construção e ripristinando a inscrição matricial rústica relativa ao prédio rústico objeto de tal operação de loteamento.

ANÁLISE

Os factos que deram origem ao cancelamento do alvará de loteamento (na expressão utilizada pela requerente) configuram causa de caducidade do alvará de loteamento antes emitido, tal como previsto na alínea a) do n.º 3 do artigo 71.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março.

Assim, declarada que seja a caducidade do alvará de loteamento pela câmara municipal (n.º 5 do referido artigo 71.º do RJUE), é o mesmo cassado pelo respetivo Presidente, nos termos previstos no artigo 79.º do mesmo Regime.

Ora, o instituto da caducidade, em sentido técnico-jurídico, consiste na cessação, sem efeitos retroativos, de um direito ou de uma situação jurídica em virtude do seu não exercício durante o mero decurso do prazo em que, por lei ou por acordo, deveria ter sido exercido.

A caducidade do alvará de loteamento tem, pois, como consequência a extinção dos direitos inerentes à licença que titula, com exceção dos que tiverem sido, atempadamente, alienados e levados ao Registo Predial.

Ressalvada esta exceção, os lotes de terreno para construção resultantes do alvará de loteamento deixam de existir, pelo que se deverá proceder à sua reclassificação.

No entanto, uma vez que o artigo 72.º do RJUE prevê a possibilidade de o titular da licença da operação de loteamento poder requerer a renovação da licença caducada, esta reclassificação não é automática, dependendo de solicitação do interessado, tanto mais que um tal automatismo não é exigido no conceito de "terreno para construção" estabelecido no n.º 3 do artigo 6.º do CIMI ao referir-se a terrenos «...para os quais tenha sido concedida licença ou autorização ... de operação de loteamento ou de construção...», devendo considerar-se preenchida esta previsão mesmo perante um alvará caducado.

Vale aqui o artigo 333.º do Código Civil que, sob a epígrafe "*Apreciação oficiosa da caducidade*", determina o seguinte: a caducidade é apreciada oficiosamente pelo tribunal e pode ser alegada em qualquer fase do processo, se for estabelecida em matéria excluída da disponibilidade das partes; mas, se for estabelecida em matéria não excluída da disponibilidade das partes, a caducidade tem de ser invocada por aquele a quem aproveita.

Um alvará de loteamento caducado está na disponibilidade do respetivo titular, na medida em que ele pode, ou não, nos termos previstos no artigo 72.º do RJUE, promover a renovação do loteamento.

Daí que, para efeitos fiscais, a caducidade do alvará de loteamento só possa produzir os seus efeitos, reclassificando-se os prédios por ele abrangidos e procedendo-se às consequentes correções matriciais, desde a data em que essa caducidade seja, pelo titular do alvará caducado, formalmente, invocada perante a Administração Tributária e Aduaneira.

Após esta invocação, a reclassificação dos prédios abrangidos pelo alvará de loteamento caducado é feita à luz do preceituado nos artigos 3.º a 6.º do CIMI, tendo em conta que a declaração de caducidade apenas acarreta a impossibilidade de concretização daquele específico projeto de loteamento.

Assim, presumindo-se que o terreno objeto da operação de loteamento caducada se situa dentro de um aglomerado urbano na definição que lhe é dada pelo n.º 4 do artigo 3.º do CIMI, o mesmo só poderia ser reclassificado como rústico se, por força de disposição legalmente aprovada, não pudesse ter uma utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só pudesse ter uma utilização geradora de rendimentos agrícolas e estivesse a ter, de facto, esta afetação - n.º 2 do artigo 3.º do CIMI.

Não é, certamente, este o caso do terreno da requerente, já que, ao lhe ter sido anteriormente concedida uma licença ou autorização de operação de loteamento, está, por completo, afastada a possibilidade de poder preencher a previsão do mencionado n.º 2 do artigo 3.º do CIMI.

Não podendo ser reclassificado como prédio rústico, o terreno objeto da operação de loteamento caducada só pode ser reclassificado como prédio urbano - artigo 4.º do CIMI.

Dado que estamos em presença de um terreno situado dentro de um aglomerado urbano que não é um terreno para construção nem se encontra abrangido pelo disposto no n.º 2 do artigo 3.º do CIMI, este constitui um prédio urbano, na espécie de "outros" - n.º 4 do artigo 6.º do CIMI.

Nestes termos, por força do determinado na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI, está o titular do terreno que foi objeto da concessão do alvará de loteamento caducado, obrigado a apresentar a declaração modelo 1 do IMI, no prazo de 60 dias a contar da data da invocação da declaração de caducidade daquele alvará.

Ao serviço de finanças da área da situação do prédio competirá, então, proceder à eliminação das inscrições matriciais referentes aos lotes de terreno integrantes do loteamento cuja licença caducou e promover a avaliação e inscrição matricial do correspondente terreno, tendo em conta que o mesmo deve ser reclassificado como prédio urbano, na espécie de "outros".

CONCLUSÃO

A caducidade de alvará de loteamento acarreta a extinção do direito de proceder à operação de loteamento por si titulada.

Os efeitos fiscais da caducidade do alvará de loteamento só se produzem a partir da data da sua invocação pelo respetivo titular.

Está este obrigado a apresentar a declaração modelo 1 do IMI, no prazo de 60 dias a contar da data da invocação da declaração de caducidade daquele alvará, tendo em vista a avaliação e inscrição matricial do terreno como prédio urbano na espécie de "outros".

O serviço de finanças da área da situação do prédio procederá, então, à eliminação das inscrições matriciais referentes aos lotes de terreno para construção integrantes do loteamento cuja licença caducou e promoverá a avaliação e inscrição matricial do terreno que daí resultou.