

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma:** Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)
- Artigo:** n.º 3 do artigo 6.º e alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º
- Assunto:** Imposto Municipal sobre Imóveis – efeitos da admissão de comunicação prévia de operação de construção em terreno integrado em loteamento
- Processo:** 2021000039 – IV 19098, com despacho concordante, de 2022.05.15, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo:**
1. A questão objeto do presente pedido de informação vinculativa reside em saber se, pretendendo o requerente alterar a área máxima de construção que se encontra autorizada pelo alvará de loteamento relativamente ao lote de terreno para construção que lhe vai ser adjudicado na partilha de herança, o que irá fazer através de comunicação prévia junto dos competentes serviços do município da área da localização do prédio, isso (a admissão pelo município dessa comunicação prévia da operação urbanística) constitui uma alteração que pode determinar variação do valor patrimonial tributário do prédio já inscrito na matriz e que é constituído pelo "lote de terreno para construção".
 2. Sob a epígrafe "espécies de prédios urbanos", determina o artigo 6.º do CIMI que os prédios urbanos se dividem em habitacionais, comerciais, industriais, para serviços, terrenos para construção e outros, sendo que se consideram prédios urbanos da espécie "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 (n.º 3 do referido artigo 6.º do CIMI).
 3. Prevê, depois, a alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI que o sujeito passivo, para efeitos de inscrição/atualização da matriz, está obrigado a apresentar uma declaração (no caso concreto, a declaração modelo 1 do IMI), no prazo de 60 dias, a contar da data em que se verifique um evento suscetível de determinar a alteração da classificação de um prédio, bem como, após a ocorrência de uma alteração que possa determinar variação do valor patrimonial do prédio [vide alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI, in fine].
 4. Daqui resulta que, com a concessão do alvará de loteamento, o lote de terreno para construção que faz parte do acervo da herança e que irá ser adjudicado ao requerente na correspondente partilha passou a constituir um prédio urbano da espécie "terreno para construção", pelo que surgiu a obrigação declarativa de o inscrever na matriz enquanto tal, com as áreas de construção autorizadas no referido alvará.
 5. Esta obrigação declarativa mostra-se cumprida e o prédio está inscrito na matriz.
 6. No entanto, o requerente, apesar de autorizado a fazer nesse prédio construções com a área máxima de 240,00 m² (área de implantação do edifício: 130,00 m² / área bruta de construção: 240,00 m² / área bruta dependente: 40,00 m²), apenas pretende construir edificações com a área

máxima de 200,00 m², para o que irá fazer comunicação prévia dessa operação urbanística concreta, nos termos previstos na alínea c) do n.º 4 do artigo 4.º e do n.º 2 do artigo 34.º do RJUE.

7. Caso a comunicação prévia seja efetuada nos termos regulamentares aplicáveis e não se verifique a respetiva rejeição liminar pelo órgão competente do município, ocorre um novo facto que determina, para além da manutenção da classificação do prédio como urbano da espécie "terreno para construção", a alteração das áreas de construção autorizadas, o que irá redundar na alteração do valor patrimonial tributário do prédio.

8. Assim sendo, fica o requerente obrigado a apresentar nova declaração modelo 1 do IMI relativamente a este prédio, por se verificar a circunstância prevista na parte final da alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI (verificar-se uma alteração que possa determinar variação do VPT do prédio), o que deverá fazer no prazo de 60 dias a contar da data em que, conforme previsto no n.º 5 do artigo 11.º do RJUE, se presume que a comunicação prévia está corretamente instruída, sendo que esta declaração deverá ser acompanhada dos documentos a que se refere o n.º 3 do artigo 37.º do CIMI: comprovativo eletrónico da apresentação da comunicação prévia emitido pela respetiva plataforma eletrónica (acompanhado do documento comprovativo do pagamento das taxas urbanísticas) e outros documentos com ela relacionados (v.g. memória descritiva, quadro de áreas e outras peças integrantes do processo administrativo de comunicação prévia onde constem as áreas a construir).

9. Nessa declaração, relativa ao prédio urbano da espécie "terreno para construção", no quadro II (motivo da entrega da declaração), deverá ser assinalado o campo 9 (prédio melhorado/modificado), sendo que as áreas a indicar são as declaradas na comunicação prévia.

10. Se durante a execução da obra for determinado pelo município da área da situação do prédio alguma modificação ao projeto ou se o interessado apresentar uma alteração do mesmo através de comunicação prévia, desde que implique a alteração das áreas constantes do projeto inicial (área bruta de construção, área de implantação, área bruta privativa e área bruta dependente), tal facto determina a alteração do VPT do prédio urbano da espécie "terreno para construção" e, como tal, obriga a entrega de nova declaração modelo 1 do IMI e dos documentos camarários comprovativos dessa modificação/alteração.

11. Na hipótese de vir a ocorrer a caducidade da comunicação prévia, por verificação de algum dos factos previstos nas alíneas a) a d) do n.º 3 do artigo 71.º do RJUE, ou o embargo da obra, face ao disposto nos artigos 102.º, 102.º-B e 103.º do RJUE, o prédio urbano da espécie "terreno para construção" readquire a capacidade construtiva autorizada pelo alvará de loteamento.

12. Nessa medida, surge nova obrigação declarativa de entrega da declaração modelo 1 do IMI, por ocorrência de facto que determina variação do VPT do prédio, conforme estabelecido na alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI, in fine, devendo essa obrigação declarativa ser cumprida no prazo de 60 dias contados da data em que for notificada ao requerente a

declaração de caducidade prevista no n.º 5 do mencionado artigo 71.º do RJUE ou o embargo da obra nos termos referidos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 102.º-B do RJUE.

13. Quando se concluírem as obras de edificação da moradia, fica o requerente obrigado a apresentar nova declaração modelo 1 do IMI, no prazo de 60 dias a contar da data em que ocorra essa conclusão, para inscrição matricial do novo prédio (prédio urbano da espécie "habitação") e eliminação da matriz do prédio urbano da espécie "terrenos para construção".

14. Em conclusão:

1) A comunicação prévia de operação urbanística efetuada nos termos regulamentares aplicáveis e não rejeitada liminarmente pelo órgão competente do município, com alteração das áreas de construção autorizadas previamente em alvará de loteamento, constitui facto que determina a manutenção da classificação do prédio como urbano da espécie "terreno para construção" e a alteração do respetivo valor patrimonial tributário;

2) Assim, fica o requerente obrigado a apresentar a declaração modelo 1 do IMI relativamente a esse prédio, por se verificar a circunstância prevista na parte final da alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI (verificar-se uma alteração que possa determinar variação do VPT do prédio), o que deverá fazer no prazo de 60 dias a contar da data em que se presume que a comunicação prévia está corretamente instruída, conforme previsto no n.º 5 do artigo 11.º do RJUE;

3) Nessa declaração deverão ser indicadas as áreas de construção constantes das peças do projeto submetido na comunicação prévia;

4) A declaração tem de ser acompanhada dos documentos a que se refere o n.º 3 do artigo 37.º do CIMI: comprovativo eletrónico da apresentação da comunicação prévia emitido pela respetiva plataforma eletrónica (acompanhado do documento comprovativo do pagamento das taxas urbanísticas) e outros documentos com ela relacionados (v.g. memória descritiva, quadro de áreas e outras peças integrantes do processo administrativo de comunicação prévia onde constem as áreas a construir);

5) Nessa declaração, no quadro II (motivo da entrega da declaração), deverá ser assinalado o campo 9 (prédio melhorado/modificado);

6) Na eventualidade de, durante a execução da obra, ser determinado pelo município da área da situação do prédio alguma modificação ao projeto ou se o interessado apresentar uma alteração do mesmo através de comunicação prévia, desde que implique a alteração das áreas constantes do projeto inicial (área bruta de construção, área de implantação, área bruta privativa e área bruta dependente), tal facto determina a alteração do VPT do prédio urbano da espécie "terreno para construção" e, como tal, obriga a entrega de nova declaração modelo 1 do IMI e dos documentos camarários comprovativos dessa modificação/alteração;

7) Se vier a ocorrer a caducidade da comunicação prévia ou o embargo da obra, o prédio urbano da espécie "terreno para construção" readquire a capacidade construtiva autorizada pelo alvará de loteamento e, nessa medida, surge nova obrigação declarativa de entrega da declaração modelo 1 do IMI, por se ter verificado facto que determina variação do VPT do prédio, sendo que esta deve ser cumprida no prazo de 60 dias contados da data em que for notificado ao requerente a ocorrências daqueles factos.