



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Direcção de Serviços do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, do Imposto do Selo, dos Impostos Rodoviários e das Contribuições Especiais (DSIMT)

Conceito de “arrematação judicial”
Venda por negociação particular

Artigo 12.º, n.º 4, regra 16.ª do CIMT
Artigo 886.º, n1, alínea d) do CPC

CIRCULAR N.º 22/2009

Tendo surgido dúvidas relativamente ao conceito de arrematação judicial previsto na regra 16.ª do n.º 4 do artigo 12.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), foi, por meu despacho de 27.08.2009, sancionado o seguinte entendimento:

Razão das Instruções

1 – Na determinação do valor tributável em sede do IMT, a regra 16ª do n.º 4 do artigo 12.º do CIMT, dispõe: *“O valor dos bens adquiridos ao Estado, às Regiões Autónomas ou às autarquias locais, bem como o dos adquiridos mediante arrematação judicial ou administrativa, é o preço constante do acto ou do contrato”*. Esta regra corresponde a uma das excepções ao princípio geral do valor tributável do IMT, consagrado no n.º 1 do mesmo artigo, o qual determina: *“O IMT incidirá sobre o valor constante do acto ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior”*.

Valor tributável do IMT nas arrematações judiciais

2 – Por sua vez, com a reforma do Código do Processo Civil (CPC), no que concerne especificamente ao regime jurídico da acção executiva, no artigo 886.º do CPC, onde se mencionam as “modalidades de venda” executiva, e nas quais se inclui a venda por negociação particular, deixou de ser feita a distinção entre venda judicial e extrajudicial.

Modalidades de venda executiva



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

3 – De facto, a alteração da redacção introduzida no artigo 886.º do CPC, pelo DL 38/2003, de 8 de Março, não retirou a natureza judicial à venda executiva (ou de qualquer outra que emanasse de um processo judicial, independentemente da sua modalidade), antes se limitou a distinguir consoante a venda se efectuasse em juízo, perante um juiz ou fora dele, através da intervenção do agente de execução ou liquidador judicial, sempre sobre a supervisão de um juiz de direito.

**Natureza
judicial da
venda executiva**

4 – A modalidade da venda por negociação particular, prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 886.º do CPC, caracteriza-se precisamente pela “liberdade de quem é dela encarregado quanto aos procedimentos a adoptar” sem no entanto se abandonar o conceito de venda executiva (*lato sensu*), o que representa o reforço do papel do agente de execução ou liquidador judicial, sem prejuízo das atribuições do tribunal.

**Venda por
negociação
particular
em acção
executiva**

5 – Deste modo, a venda por negociação particular (que decorre em acção executiva) é apenas uma das modalidades de venda executiva consagradas na lei e a circunstância de assentar num contrato de compra e venda não altera a natureza do negócio que, na origem, é sempre executiva, isto é, promovida a partir de instância judicial adequada no âmbito de um processo executivo.

6 – A arrematação é um “acto de aquisição onerosa de um valor em concorrência juridicamente organizada” que decorre através de um tribunal ou sob o seu controlo apesar da cada vez maior intervenção do agente da execução ou do liquidador judicial, uma compra e venda que se caracteriza “pela concorrência – pelo menos potencial – de propostas de aquisição, prévia e juridicamente organizada, isto é, decorrente de um sistema previamente fixado e destinado justamente a possibilitá-la” – a acção executiva – e, dentro desta, muito especialmente através da venda e das respectivas modalidades expressas na lei.

Arrematação



MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

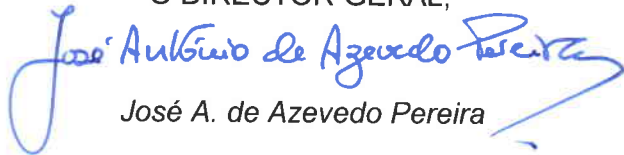
7 – Assim, a arrematação judicial é uma das formas mais comuns de que se pode revestir a arrematação, consistindo na aquisição de um bem em hasta pública ou através de venda nas modalidades descritas no artigo 886.º do CPC e seguintes.

8 – Concretamente, a venda por negociação particular, realizada no âmbito de um procedimento judicial, tem o controlo do magistrado competente e é por este sindicada, pelo que, para efeitos da regra 16.ª do n.º 4 do artigo 12.º do CIMT, integra o conceito de arrematação judicial.

**Arrematação
judicial**

Direcção Geral dos Impostos, 14 de Setembro de 2009

O DIRECTOR-GERAL,



José A. de Azevedo Pereira