

Ofício Circulado N.º: 40126
Data: 2024-09-20
Entrada Geral:
N.º Identificação Fiscal (NIF):
Sua Ref.ª:
Técnico:

Exmos/as. Senhores/as
Subdiretores-Gerais
Diretor Regional da AT-RAM
Diretor da UGC
Diretores de Serviços
Diretores de Finanças
Chefes dos Serviços de Finanças

Assunto: ATUALIZAÇÃO DAS MATRIZES RÚSTICAS DO CADASTRO GEOMÉTRICO DA PROPRIEDADE RÚSTICA – PRÉDIO SEM ALTERAÇÃO NA CONFIGURAÇÃO GEOMÉTRICA DO PRÉDIO

1. O Ofício-Circulado n.º 40122, de 2024-01-31, da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária-Património, versa sobre os procedimentos de inscrição/atualização das matrizes prediais quando ocorram alterações/modificações na geometria do prédio ou na respetiva informação cadastral que, por essa razão, justifiquem a realização de uma operação de conservação cadastral.
2. Nos casos em que o prédio não sofreu modificações na geometria e está inscrito na carta cadastral, as imperfeições da informação matricial ou a necessidade da respetiva atualização são objeto de procedimentos que correm exclusivamente na AT.
3. Assim, a tramitação dos pedidos apresentados não depende da conclusão de procedimentos em outros organismos ou instituições da Administração Pública.

Tendo em vista a harmonização interpretativa e de procedimentos, divulgam-se os seguintes esclarecimentos:

I- CORREÇÃO DA ÁREA DO PRÉDIO RÚSTICO

4. A divergência de áreas entre a matriz predial e o cadastro, quando não ocorram alterações a este, pode ser suprida através da reclamação da matriz prevista no artigo 130.º do Código do IMI.
5. O requerimento para estes pedidos deve conter, além da identificação do artigo matricial a corrigir, o Número de Identificação Cadastral (NIC) do prédio cadastrado ou ser acompanhado da informação relativa à configuração geométrica do prédio (CGP), que pode ser impressa de forma gratuita a partir do visualizador de prédios do Sistema Nacional de Informação Cadastral (SNIC).

6. Com base no NIC, deve promover-se a consulta da informação da geometria, localização e área do prédio no referido visualizador de prédios do SNIC (<https://snic.dgterritorio.gov.pt/visualizadorCadastro>).
7. A correção da matriz deve ser feita nos seguintes termos:
 - Identificar a nova área do prédio em hectares;
 - Atualizar o valor patrimonial atual, na proporção do acréscimo ou da diminuição da área do prédio. Dito de outro modo, $VPT_{novo} = VPT_{atual} \times (\text{Área atual} / \text{Área novo})$;

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz	1958				
Área Total (ha)	102,525000				
Valor Patrimonial Inicial	2.257,36 €	Valor Patrimonial Actual	3.697,63 €	Determinado no ano	1989

- Registrar o NIC no campo «OBSERVAÇÕES».

OBSERVAÇÕES

NIC - AAA BBB CCC DDD (12 caracteres)

II - ALTERAÇÃO DE CULTURAS DE PARCELAS RÚSTICAS

8. Estes pedidos devem ser processados como reclamações da matriz ao abrigo do artigo 130.º do Código do IMI.
9. O requerimento deve conter:
 - A identificação do artigo matricial a corrigir;
 - O NIC do prédio cadastrado ou ser acompanhado da informação relativa à CGP, que pode ser impressa de forma gratuita a partir do visualizador de prédios do SNIC;
 - A identificação da(s) parcela(s) em que se verifica a alteração da cultura, com a identificação da nova cultura.
10. A atualização da matriz deve consistir no registo, no campo «OBSERVAÇÕES», da menção «ALTERAÇÃO DE CULTURA(S) PARA ____ (as identificadas no pedido). ENTRADA GPS n.º ____», sem modificação do campo «PARCELAS».
11. Esta atualização da matriz não conduz à fixação de novo valor patrimonial tributário para o prédio, dado que a informação das culturas já não é recolhida em operações de cadastro e está em curso a conceção de um novo modelo de avaliação da propriedade rústica que não a incorpora.
12. Na tarefa de atualização da inscrição matricial, deve-se registar o NIC no campo «OBSERVAÇÕES».

III - ALTERAÇÃO DA INSCRIÇÃO MATRICIAL POR INCLUSÃO DE PARCELA URBANA OU CORREÇÃO DE ÁREAS DE PARCELAS URBANAS

13. Estes pedidos devem ser processados como reclamações da matriz ao abrigo do artigo 130.º do Código do IMI.

14. O requerimento deve conter:

- A identificação do artigo matricial do prédio rústico a corrigir, bem como do artigo urbano;
- O NIC do prédio cadastrado ou ser acompanhado da informação relativa à CGP, que pode ser impressa de forma gratuita a partir do visualizador de prédios do SNIC;
- Se não estiver previamente indicada na matriz, a identificação da(s) parcela(s) em que fica localizada a construção urbana;
- A área do prédio urbano e a área do prédio rústico, cuja soma deve corresponder à área total do prédio misto constante na carta cadastral.

15. Para efeitos de análise e cômputo de áreas, a área do(s) prédio(s) urbano(s) deve corresponder à área total do terreno constante da matriz urbana, apurada na avaliação e apoiada na documentação que a suportou.

16. A área do prédio rústico deve corresponder à diferença entre a área total do prédio misto na CGP e a área do(s) prédio(s) urbano(s).

17. Verificada a correlação entre o(s) artigo(s) urbano(s) e o artigo rústico, por cruzamento da informação de geometria, localização e áreas da CGP, do mapa parcelar arquivado no serviço e da informação das matrizes (com consulta da declaração modelo 1 do IMI e documentos anexos), deve-se efetuar a correção da matriz rústica nos seguintes termos:

- Identificar a nova área do prédio rústico em hectares;

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Ano de inscrição na matriz	1958			
Área Total (ha)	102,525000			
Valor Patrimonial Inicial	2.257,36 €	Valor Patrimonial Actual	3.697,63 €	Determinado no ano 1989

- Atualizar o valor patrimonial atual, na proporção da alteração da área do prédio rústico, conforme referido no ponto 8;
- No campo «OBSERVAÇÕES»:
 - a. Registrar o NIC;
 - b. Mencionar a área do prédio misto constante da CGP, que se encontra expressa em m²;
 - c. Registrar o artigo matricial urbano.

OBSERVAÇÕES

NIC - AAA BBB CCC DDD
 ÁREA PRÉDIO CADASTRADO ----- M2
 PRÉDIO MISTO / ARTIGO URBANO: DICOFR-U-1000

18. Na matriz urbana, a inscrição deve ser atualizada para que fique registado o NIC e o artigo matricial rústico no campo «DESCRIÇÃO» dos «ELEMENTOS DO PRÉDIO».

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Conservatória -	Registo N°	-
Motivo	52 - PRÉDIO MELHORADO / MODIFICADO / RECONSTRUÍDO AVALIADO NO ÂMBITO DO IMI	
Descrição	-	

IV - ELIMINAÇÃO DA INSCRIÇÃO NA MATRIZ RÚSTICA DE PRÉDIO RECLASSIFICADO COMO URBANO

19. Sempre que se justifique a alteração da classificação de um prédio rústico para urbano e do cumprimento da obrigação declarativa prevista no n.º 1 do artigo 13.º do Código do IMI (apresentação da modelo 1 do IMI), a inscrição desse prédio na matriz rústica deve ser desativada no momento da inscrição na matriz urbana.
20. Se não ocorrer a alteração da geometria do prédio que figura na carta cadastral, o que equivale à inexistência de operações de conservação cadastral, a conservação da matriz não depende de qualquer atividade de outro organismo ou instituto da Administração Pública.
21. Assim, quando a totalidade da área do prédio rústico for convertida em prédio urbano, a inscrição rústica deve ser desativada na aplicação informática.
22. Uma vez que o prédio cadastrado permanece inscrito na carta cadastral, subsistindo o respetivo NIC, deve este ficar registado na matriz predial urbana, no campo «DESCRIÇÃO» nos «ELEMENTOS DO PRÉDIO», bem como ficar registada a identificação do prédio rústico no «ARTIGOS DE QUE PROVÉM».

ELEMENTOS DO PRÉDIO

Conservatória -	Registo Nº	-
Motivo	52 - PREDIO MELHORADO / MODIFICADO / RECONSTRUÍDO AVALIADO NO ÂMBITO DO IMI	
Descrição	-	

ARTIGOS DE QUE PROVÉM

FREGUESIA	TIPO	ARTIGO	SECÇÃO/FRAÇÃO	ARV/COL
120714	R	XXIX		

V - ATIVIDADE EXERCIDA PELOS TÉCNICOS DE CADASTRO PREDIAL

23. Os procedimentos descritos nesta orientação não exigem a intervenção legal dos técnicos de cadastro predial.
24. Não obstante, se o sujeito passivo pretender, pode atribuir poderes de representação a um técnico de cadastro predial para iniciativa desses procedimentos.

Com os melhores cumprimentos,

A Subdiretora-Geral

Lurdes da Silva Ferreira