

Despacho:	Despacho:
Despacho: Concordo. Remeta-se a presente Informação ao Sr. Director do DMPU, Eng.º Mário Martins.	
Cristina Guimarães Chefe da Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica 2010.06.07	

N/Ref.ª: (...)

S/Ref.: (...)

Porto, 07-06-2010

Autor: Paula Melo

Assunto: Determinação do valor patrimonial tributário dos prédios em ruína – artigo 46.º, n.º 4 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

Dos Factos:

1. Através do fax registado neste Município sob o n.º (...), em (...) de Maio de 2010, a Direcção – Geral dos Impostos solicita a esta autarquia, informação sobre o estado de conservação de determinados prédios - devidamente identificados pela sua localização e inscrição matricial – e, caso os mesmos se encontrem em ruínas, qual a viabilidade construtiva para o terreno.

2. O pedido apresentado foi objecto de análise por parte da Divisão Municipal de Projectos e Planeamento Urbanístico, que considerou o seguinte:

- Em procedimentos idênticos a este, a DMPPU elabora uma Certidão de Viabilidade Construtiva, em que identifica e transcreve quais os parâmetros e regras urbanísticas definidos no PDM em vigor, aplicáveis ao terreno identificado, acompanhado por extractos das diversas plantas do PDM e respectivo articulado do Regulamento do PDM;
- Na sequência da reunião com o perito avaliador do serviço de finanças identificado, o que se pretende é a indicação da área de construção acima de solo (em m²), que o terreno admite (indicar as áreas o mais aproximado possível do aproveitamento urbanístico, para obter um valor real das taxas a serem aplicadas);
- Solicitando a final, a emissão de parecer jurídico que esclareça se compete à Câmara Municipal, definir as áreas admitidas para os terrenos, e o tipo de informação detalhada, de modo a serem calculados os impostos, tendo em consideração o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

3. Por despacho proferido pela Chefe de Divisão de Estudos e Assessoria Jurídica, é-nos solicitada a análise jurídica da questão suscitada.

Análise jurídica:

4. A questão que nos é colocada, foi já respondida parcialmente por este Departamento Jurídico, através da Informação (...), cujo teor, para facilidade de exposição, aqui parcialmente reproduzimos:

4.1 Determina o n.º 1 do artigo 128.º do CIMI que “*Às câmaras municipais compete, em particular, colaborar com a administração fiscal na fiscalização do cumprimento do disposto no presente Código, devendo, nomeadamente:*

a) Enviar mensalmente ao serviço de finanças da área da situação dos prédios os dados de que disponham relativos a alvarás de loteamento, projectos e licenças de construção, licenças de demolição e de obras, pedidos de vistorias, datas de conclusão de edifícios e seus melhoramentos ou da sua ocupação;

b) Enviar bianualmente, até 31 de Março, aos serviços de finanças da área do município plantas dos aglomerados urbanos à escala disponível donde conste a toponímia;

c) Enviar, oficiosamente ou a solicitação da administração fiscal, outros dados considerados pertinentes para uma eficaz fiscalização.”;

4.2 Impende, assim, sobre a Câmara Municipal, enquanto entidade licenciadora das operações urbanísticas submetidas a controlo prévio, e de resto, enquanto destinatária das receitas

provenientes da liquidação do I.M.I., um especial dever de colaboração com a administração fiscal, nos citados termos, na fiscalização do cumprimento do C.I.M.I.¹;

4.3 É, pois na óptica de um tal dever de colaboração que os pedidos de informação remetidos pela D.G.I. deverão ser enquadrados, não estando os serviços municipais na sua tramitação vinculados ao procedimento legalmente definido, designadamente no artigo 110.º do R.J.U.E, para os pedidos de informação ou pedidos de certidão apresentados pelos particulares;

4.4 A informação pretendida assenta no n.º 4 do artigo 46.º do CIMI, nos termos do qual “O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos em ruínas é determinado como se de terreno para construção se tratasse, de acordo com deliberação da câmara municipal.”;

4.5 Por sua vez, determina o n.º 3, do artigo 6.º do CIMI que se consideram *“terrenos para construção, os 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, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, exceptuando-se os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afectos a espaços, infra-estruturas ou equipamentos públicos”*;

4.6 Da leitura conjugada dos citados normativos, concluímos que a informação pretendida é relevante para a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos em ruínas e tem efectivamente uma dupla vertente:

- Pretende-se, desde logo, a verificação do estado de ruína do prédio². Não se verificando o estado de ruína do prédio, deverá desse facto informar-se a D.G.I. e ser extinto o procedimento;

- Depois e, em caso afirmativo, informação sobre a capacidade construtiva do terreno que, na hipótese de para o local ter sido concedida licença ou admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, deverá ser a constante de deliberação municipal;

4.7 No caso de não se verificar tal hipótese, aquela informação acaba por concluir que, a informação sobre o estado de ruína do imóvel deverá ser acompanhada de uma informação do

¹ O dever de colaboração encontra-se, genericamente, consagrado no artigo 49.º do Código de Procedimento e Processo Tributário.

² Deverá ser feita pela D.M.F.O.P., uma vistoria ao local, para atestar ou não, o estado de ruína do imóvel.

Departamento Municipal de Planeamento Urbanístico **sobre a capacidade construtiva do terreno**. – destaque nosso.

5. A questão que se coloca agora, é a de sabermos se esta informação sobre a capacidade construtiva do terreno se traduz, tal como a DGI pretende, na indicação objectiva da área de construção acima do solo expressa em metros quadrados.

6. Entendemos que não. Recordando o que o artigo 6.º, n.º 3 do CIMI estabelece a propósito da noção de “**terrenos para construção**”, poderemos adiantar que segunda esta norma, a qualificação de um terreno para construção é a consequência da emissão de licenças, autorizações, admissões de comunicações prévias ou emissões de informações prévias favoráveis de operações urbanísticas e, da qualificação feita pelas autoridades administrativas em função do que se encontra documentado no plano municipal de ordenamento do território, revelando o princípio fundamental, que qualquer construção e a medida da mesma, é equacionada e resolvida directamente no plano.

7. Assim sendo, e exceptuando aquelas situações em que o PDM prevê parâmetros quantitativos de tal forma densificados, que permitem por mera aplicação de uma fórmula matemática, calcular a área bruta de construção máxima de um determinado prédio, nunca poderá o Município, informar em abstracto e sem estar perante uma operação urbanística concreta ou um pedido de informação prévia, a área de construção acima do solo em metros quadrados que determinado terreno admite, sob pena de com esta informação estar a reconhecer direitos construtivos à margem do enquadramento legalmente previsto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

Conclusão:

Em face do exposto, e na falta de licença, autorização, comunicação prévia ou informação prévia favorável, **deverá certificar-se**, tal como tendo sido procedimento habitual dos serviços do Departamento de Planeamento Urbanístico, os parâmetros e regras urbanísticas constantes do PDM, aplicáveis ao prédio objecto de determinação do valor tributável, acompanhado dos extractos das plantas do PDM e do seu Regulamento, que define, para essa zona do território, as respectivas regras de uso, ocupação e transformação do solo.

A Jurista

(Paula Melo)