

Director- Geral dos Impostos
R-1805/97
N.º 64/ A/99
1999.07.27
Área: A2

Assunto:CONTRIBUIÇÕES E IMPOSTOS - SISA - TERRENOS RÚSTICOS - AVALIAÇÃO - EXECUÇÃO FISCAL.

Sequência:Não Acatada.

Foi solicitada a minha intervenção a propósito de uma questão que julgo poder ser solucionada de forma expedita pela administração fiscal, evitando ao Reclamante os prejuízos decorrentes da situação em que actualmente se encontra, e para a qual me permito solicitar a melhor atenção de V. Exa.

Está em causa a avaliação de dois prédios rústicos, da matriz predial rústica, da Freguesia de Benavente, efectuada ao abrigo do artº 57º do Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações (CIMSISD) pela Repartição de Finanças de Benavente.

Os prédios foram adquiridos por A e B, por escritura pública de 91/10/17, e a sisa referente às transacções foi paga em 91/10/14. Os adquirentes são representados por C, ora Reclamante.

De acordo com a informação prévia, de 17 de Fevereiro de 1992, que deu origem à avaliação dos terrenos em causa, estes situar- se- iam " numa zona com grande expansão habitacional, bons acessos, perto de uma zona industrial, facilidade de transportes públicos, zona electrificada, junto à E.N. 118, local bastante procurado para projectos de loteamento e onde este tipo de terrenos se têm vendido a 2.000\$00 m2, e futuro projecto habitacional já aprovado ".

Por seu turno, do termo de avaliação, lavrado em 17 de Setembro de 1994, consta que os peritos consideraram " que o valor da transacção foi inferior aos valores praticados na zona. Atribui- se, por unanimidade dos peritos, o valor de 1.500\$00 m2, o que perfaz 7.870.000\$00 (sete milhões oitocentos e setenta mil escudos) ".

Em Novembro de 1994, foi o representante dos compradores notificado da avaliação levada a cabo pela Repartição de Finanças relativamente àqueles terrenos, tendo deduzido impugnações judiciais das mesmas, que correram seus termos sob os nºs ... e ... do Tribunal Tributário de 1ª Instância de Santarém.

Estas foram julgadas improcedentes por não se ter julgado provado pelos impugnantes o por si alegado, isto é, que teria existido uma troca entre os terrenos objecto da avaliação e os que teriam sido efectivamente transaccionados pelo impugnantes, porquanto, e em suma, os terrenos não se situavam junto à Estrada Nacional 118, não tinham electricidade à data da transmissão, não tinham bons acessos, situavam- se a mais de 1 Km do limite da zona industrial de Benavente e não estavam incluídos em qualquer loteamento de construção.

Convém referir que em comunicação atípica dirigida à Repartição de Finanças, datada de 94/11/28, o Reclamante informou, também, que os lotes de terreno em causa se situavam em zona non aedificandi de protecção ao IC3, o que inviabilizaria qualquer pretensão de construção.

Efectivamente, segundo o ofº. nº., da Direcção de Serviços de Conservação da Junta Autónoma das Estradas, junto aos autos pelo Reclamante, aquela entidade informava que os ditos lotes se situavam dentro da área de reserva de 200m para cada lado da directriz definida pelo Estudo Prévio do IC3 (servidões non aedificandi), impossibilitando qualquer construção, atentas as disposições do artigo 1º, alínea a), do Decreto- Lei nº 64/83, de 3 de Fevereiro.

Todavia, este facto não foi referido em sede contenciosa.

Posteriormente, em Junho de 1997, foram extraídas as certidões de dívida em nome de B, referentes à liquidação adicional de sisa, imposto selo e custas, no valor de 662.357\$00, e, ainda, às custas do processo de impugnação judicial, no valor de 93.318\$00, que deram origem aos processos de execução fiscal nºs ... e ..., respectivamente, da Repartição de Finanças de Benavente.

Quanto a A, na mesma data foram extraídas certidões de dívida, em tudo idênticas às supra descritas - excepto quanto ao valor das custas do processo de impugnação judicial, que foram calculadas em 83.318\$00 -, que deram origem aos processos de execução fiscal nº ... e..., respectivamente, também da Repartição de Finanças de Benavente.

O representante dos executados, ora reclamante, deduziu oposições aos processos de execução fiscal supra identificados, com os mesmos fundamentos das impugnações judiciais, que foram liminarmente indeferidas, nos termos do artigo 291º, nº1, alíneas b) e c), do Código do Processo Tributário, em virtude de os fundamentos arguidos não se enquadrarem em nenhuma das alíneas do artigo 286º, nº1, do mesmo diploma.

Desta decisão foi interposto recurso para o Supremo Tribunal Administrativo.

Da análise das diligências efectuadas pelo reclamante resulta que as mesmas não lograram alcançar uma apreciação de fundo da situação, destacando- se, sempre, a sua constante afirmação de que os lotes avaliados não foram os efectivamente adquiridos pelos seus representados.

A instrução do processo aberto com base na queixa aqui apresentada foi prosseguida com aquela finalidade, tendo sido equacionadas as seguintes questões:

- a) Identificação dos prédios, no sentido de apurar se os prédios adquiridos pelos representados do ora reclamante eram ou não os mesmos que foram objecto de avaliação pelos peritos nomeados pela Repartição de Finanças de Benavente;
- b) Análise dos factores objectivos que influenciaram a decisão de proceder à avaliação dos terrenos e à realização da mesma, reportados à data de transmissão - Outubro de 1991 -, nomeadamente, se os terrenos eram servidos por rede pública de electricidade, se estavam situados perto de uma zona industrial e se integravam zona de projecto habitacional já aprovado.

Para o efeito foram solicitados esclarecimentos à Repartição de Finanças de Benavente, à Direcção Distrital de Finanças de Santarém, à LTE - Electricidade de Lisboa e Vale do Tejo, SA, à Direcção de Serviços de Conservação da Junta Autónoma das Estradas e à Câmara Municipal de Benavente.

Quanto à primeira questão enunciada, por referência aos ofºs. nºs ..., da Repartição de Finanças de Benavente, e ao ofº nº ..., da Direcção Distrital de Finanças de Santarém, e respectivos anexos, nomeadamente autos de declaração prestados pelos peritos que procederam à avaliação e informação prestada pelos Serviços de Prevenção e Inspeção Tributária, concluiu- se que os terrenos em causa eram os mesmos que foram adquiridos pelos representados do ora reclamante, sendo fundamental para a localização dos mesmos a distância relativa da E.N. 118 e dos armazéns da empresa... bem como a descrição dos acessos.

Refira- se que a descrição dos terrenos efectuada por aquelas entidades coincide com a informação prestada pela Câmara Municipal de Benavente sobre este assunto, através do ofº n....

Quanto à segunda questão, alcançaram- se as seguintes conclusões:

No que diz respeito à electrificação dos lotes de terreno, a LTE - Electricidade de Lisboa e Vale do Tejo, SA, informou, através do ofº nº ..., que em 1991 apenas estava alimentada, em Média Tensão, a empresa..., não existindo, nas imediações da mesma, qualquer rede de distribuição em Baixa Tensão, tendo esta ficado concluída apenas em Novembro de 1996.

Por seu turno, resulta do ofº. nº. ..., da Direcção de Estradas do Distrito de Santarém, da Junta Autónoma das Estradas, que o traçado do IC3 (EN 118), Variante entre o Porto Alto (proximidade) e Chamusca (EN 243), aprovado por despacho de 89/06/01, de Sua Excelência o Secretário de Estado das Vias de Comunicações (in D.R., II Série, de 89/07/11), não sofreu qualquer alteração.

Assim sendo, confirma- se o alegado pelo Reclamante, no sentido de que os lotes de terreno em causa ficam dentro da área de reserva de 200m para cada lado da directriz definida pelo Estudo Prévio do IC3, constituindo esta faixa de protecção uma zona de servidão non aedificandi.

Isto significa que aqueles lotes de terreno estão abrangidos pelo Regime de Servidões e Restrições de Utilidade Pública na Servidão de Estradas Nacionais, o que inviabiliza qualquer possibilidade de construção, atentas as disposições do artigo 1º, alínea a), do Decreto- Lei nº 64/83, de 3 de Fevereiro.

Este aspecto é confirmado pela Câmara Municipal de Benavente, que acrescentou, aliás, que o Mapa Síntese dos Estudos Prévios do Plano Director Municipal de Benavente (PDMB) já previa aquele corredor. Por fim, foi também apurado junto daquela edilidade que, tendo por base o Mapa Síntese de Agosto de 1998, incluído nos Estudos Prévios ao Plano Director Municipal, os terrenos em causa não possuíam qualquer classificação espacial atribuída.

Actualmente, de acordo com o PDMB, inserem-se na classificação de "espaço agrícola", mais precisamente na categoria de espaço designada por "área agrícola não incluída na RAN".

Assim, de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis, naquele espaço não é permitido o licenciamento de loteamentos ou obras de urbanização.

Acresce que, por consulta ao arquivo do Serviço de Obras Particulares, concluiu aquela autarquia que nunca existiu qualquer processo de loteamento habitacional para a área em questão, mas tão somente um processo de ordenamento rural.

Foi ainda salientado, pela Câmara Municipal de Benavente, quanto às instalações da empresa..., que tinham procedido ao licenciamento de edificação de armazenagem de embalagens de vidro e não de qualquer actividade industrial, e que tal licenciamento se deveu a um lapso dos serviços, fundado em deficiente planta de localização entregue pelo requerente, já que também esta edificação se situa na zona de protecção do IC3.

Ainda assim, a parcela de terreno da empresa... nunca esteve inserida, antes da aprovação do PDM, em área que viesse a constituir-se como futura zona industrial.

Por fim, cumpre referir que a área dos terrenos em causa não é igual, embora nas informações prévias que serviram de base à obtenção da autorização para a respectiva avaliação conste, em ambas, a área de 5248,25 m², que é a área do lote pertencente a B.

O lote que pertence a A tem a área de 5182,20 m², sendo certo que nos autos de avaliação correspondentes, onde se lê que é atribuído o valor de 1.500\$00 por m², não foi feita esta distinção, o que afectou a liquidação da sisa referente a este lote, menor, por erro na determinação da matéria colectável.

Para além disso, embora no auto de declarações dos peritos que procederam à avaliação dos lotes se diga que num dos lotes existe uma casa e anexos, nada foi referido nos respectivos termos de avaliação.

Face a estas conclusões, considero que tanto a informação prévia como a avaliação efectuada estão inquinadas por erro nos pressupostos imputável aos serviços, erro esse que determinou uma liquidação de imposto de sisa manifestamente superior àquela que corresponderia ao valor real dos terrenos sobre os quais incide, agravado pelo facto de, relativamente à liquidação do imposto de A, ter sido determinada uma matéria colectável superior à devida ainda que se considerasse o valor atribuído ao m² como um valor justo.

As liquidações de sisa efectuadas com base nestas avaliações estão, conseqüentemente, feridas de ilegalidade por igual erro nos pressupostos, imputável aos serviços.

Pelo exposto, RECOMENDO

1. A anulação das avaliações efectuadas e a realização de novas avaliações de acordo com os dados objectivos que enquadram a realidade económica dos terrenos em causa, caso a administração fiscal considere que se mantêm os pressupostos estabelecidos no § único do artº 57º do CIMSISD.
2. A revisão oficiosa dos actos de liquidação adicional do imposto municipal de sisa referentes aos prédios rústicos destacados do artº ... da matriz predial rústica da Freguesia de Benavente, propriedade de B e A, com fundamento em erro imputável aos serviços, nos termos do disposto no art. 78º, nº 1, da Lei Geral Tributária.
3. A conseqüente extinção dos processos de execução fiscal que correm seus termos na Repartição de Finanças de Benavente, sob os nºs. ..., ..., ... e ..., ao abrigo do disposto no artigo 349º do Código do Processo Tributário.

O PROVIDOR DE JUSTIÇA

José Menéres Pimentel