

Processos n.ºs 588/2007 e 14/2008 (Em matéria administrativa)

**Recorrente:** A

**Recorrido:** Secretário para a Economia e Finanças (經濟財政司司長)

**A**cordam no Tribunal de Segunda Instância da

R.A.E.M. :

I – Processo n.º 588/2007

“A”, com sede em Macau, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 997 (SO), interpôs o recurso contencioso do despacho do Ex. Senhor Secretário para a Economia e Finanças de 21 de Agosto de 2007, proferido no uso das competências delegadas pelo Exm.º Senhor Chefe do Executivo, que indeferiu o seu recurso hierárquico da decisão do Sr. Director dos Serviços de Finanças que indeferiu o seu pedido de prédio devoluto relativo à fracção autónoma A6sita na Av. XXX, n.º XXXº 6º andar, Edf. XXX, em Macau, por não se considerar devoluto o prédio ao abrigo das

al.s f) e g) do nº 1 do artigo 19º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana, alegando que:

- a. A alínea g) do artigo 19º do RCPU determina que “(...) não se consideram devolutos os prédios ou partes de prédios (...) que, não obstante encontrarem-se desocupados, o senhorio se recuse injustificadamente a dá-los de arrendamento; (...)”;
- b. Em Abril de 2006, a recorrente submeteu o pedido de licenciamento de obras, para o efeito onde se encontra implantado o Prédio a que pertencem as fracções objecto do presente recurso.
- c. A recorrente sabe que o processo de licenciamento está em adiantada fase de apreciação, sendo de esperar que a licença necessária à intervenção urbanística seja emitida a muito curto prazo, o que permitirá à recorrente o imediato início das obras;
- d. Crê a recorrente, que esta circunstância é absolutamente incompatível com quaisquer projectos industriais, que necessariamente são pensados a médio ou longo prazo, dado o elevado investimento que normalmente implicam, pelo que fica inviabilizado qualquer arrendamento com aquela finalidade;
- e. A alínea g) do artigo 19º do RCPU determina que “(...) não se consideram devolutos os prédios ou partes de prédios (...) que, não obstante encontrarem-se

desocupados, o senhorio se recuse injustificadamente a dá-los de arrendamento; (...);

- f. Crê a recorrente que as razões expostas justificam plenamente o facto de não ter dado de arrendamento as fracções acima identificadas; e,
- g. Por maioria de razão, entende também que ao caso objecto do presente recurso não tem aplicação o disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 19º do referido diploma;
- h. Assim, na medida em que a decisão de que se recorre não tem acolhimento legal no disposto nas alíneas f) e g) do n.º 1 do artigo 19º do Regulamento da Contribuição Predial, ou noutra norma jurídica, *a contrario sensu*, a recorrente entende que aquela padece de ilegalidade.

Termos em que, nos melhores de direito e sempre com o mui douto suprimento de V.Exas., deve o presente recurso merecer provimento e, em consequência, ser anulado o despacho recorrido com base nos fundamentos expostos.

Citada a entidade recorrida, esta contestou que:

- 1. Preceitua o n.º 1 do artigo 18º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana que “O titular do direito aos rendimentos de prédios que fiquem devolutos, no todo ou em parte, é obrigado a participar o facto à Repartição ou Delegação de Finanças competente, mediante a

apresentação do modelo M/10, no prazo de 15 dias contados da sua verificação.”

2. A data de ocorrência foi a 14/4/2006 e a recorrente apenas entregou participação de prédio devoluto, mediante modelo M/10, a 8/8/2006 não tendo sido cumprido o prazo exigido no n.º 1 do artigo 18º do RCPU ao invés do pretendido pela recorrente.
3. Para além da participação de prédio devoluto, a lei salvaguarda situações, no artigo 19º do RCPU, que uma vez verificadas, de modo algum podem os prédios ser considerados como devolutos para efeitos de contribuição predial urbana.
4. Estabelece aquele artigo: “1. Para efeitos deste regulamento, não se consideram devolutos (sublinhado nosso) os prédios ou partes de prédios: (...) f) Que não tenham sido oferecidos a arrendamento, pela aposição de escritos ou por qualquer outro meio de publicidade, durante o tempo em que estiverem desocupados; g) Que, não obstante encontrarem-se desocupados, o senhorio se recuse injustificadamente a dá-los de arrendamento.”
5. Ao abrigo da alínea g) do n.º 1 do artigo 19º do RCPU será um motivo justificativo aquele que for objectivamente aplicável a um vasto universo de contribuintes que tenham prédios desocupados sem gerar qualquer tipo de rendimento. Assim serão motivos justificativo para não arrendar aqueles que não estejam na dependência da

vontade do próprio senhorio, tais como o prédio não reunir as mínimas condições de habitabilidade.

6. Foi pretensão do legislador que não ficasse ao critério particular de cada contribuinte – de acordo com o lhe for mais favorável ou conveniente – o não dar de arrendamento prédios urbanos que estejam desocupados reunindo esses imóveis as condições físicas e reais para serem dados de arrendamento.
7. O alegado pelo recorrente – aguardar a licença pela DSSOPT para iniciar as obras de construção de um novo edifício desde Abril de 2006 – não consubstancia um motivo justificativo para a recorrente se recusar a dar de arrendamento o prédio urbano reunindo o prédio em questão todas as condições físicas e reais necessárias, desde a data que se encontra desocupado ao abrigo das alíneas f) e g) do n.º 1 do artigo 19º do RCPU.

Nestes termos, deve o presente recurso contencioso de anulação ser julgado improcedente, em virtude de o acto administrativo recorrido não padecer de ilegalidade, mantendo-se, em consequência o acto praticado em 21 de Agosto de 2007.

A entidade recorrida, nos termos previstos no nº 1 do artigo 53º do CPAC, considera provados todos os factos supra alegados juntando, para tanto, o processo administrativo da recorrente demonstrador da verdade dos mesmos.

Na instância de alegações facultativas, só a entidade recorrida apresentou a peça para alegar que:

1. A data de ocorrência de prédio devoluto, preenchida pela recorrente, foi a 14/4/2006 e a recorrente apenas entregou participação de prédio devoluto, mediante modelo M/10, a 8/8/2006 não tendo sido cumprido o prazo exigido no n.º 1 do artigo 18º do RCPU que preceitua “O titular do direito aos rendimentos de prédios que fiquem devolutos, no todo ou em parte, é obrigado a participar o facto à Repartição ou Delegação de Finanças competente, mediante a apresentação do modelo M/10, no prazo de 15 dias contados da sua verificação.” ao invés do pretendido pela recorrente.
2. Além da participação de prédio devoluto, a lei salvaguarda situações, no artigo 19º do RCPU, que uma vez verificadas, de modo algum podem os prédios ser considerados como devolutos para efeitos de contribuição predial urbana: “1. Para efeitos deste regulamento, não se consideram devolutos (sublinhado nosso) os prédios ou partes de prédios: (...) f) Que não tenham sido oferecidos a arrendamento, pela aposição de escritos ou por qualquer outro meio de publicidade, durante o tempo em que estiverem desocupados; g) Que, não obstante encontrarem-se desocupados, o senhorio se recuse injustificadamente a dá-los de arrendamento.”

3. Foi pretensão do legislador que não ficasse ao critério particular de cada contribuinte – de acordo com o lhe for mais favorável ou conveniente – o não dar de arrendamento prédios urbanos que estejam desocupados reunindo esses imóveis as condições físicas e reais para serem dados de arrendamento. Assim, serão motivos justificativos para não arrendar aqueles que não estejam na dependência da vontade do próprio senhorio, tais como o prédio não reunir as mínimas condições de habitabilidade.
4. O alegado pela recorrente – aguardar a licença pela DSSOPT para iniciar as obras de construção de um novo edifício desde Abril de 2006 – não consubstancia um motivo justificativo para a recorrente se recusar a dar de arrendamento o prédio urbano reunindo o prédio em questão todas as condições físicas e reais necessárias, desde a data que se encontra desocupado ao abrigo das alíneas f) e g) do n.º 1 do artigo 19º do RCPU.

Nestes termos, deve o presente recurso contencioso de anulação ser julgado improcedente, em virtude de o acto administrativo recorrido não padecer de ilegalidade, mantendo-se, em consequência o acto praticado em 21 de Agosto de 2007.

## **II - Processo nº 14/2008**

A mesma recorrente “A”, interpôs o recurso contencioso do despacho do Ex. Senhor Secretario para a Economia e Finanças de 26 de Novembro de 2007, proferido no uso das competências delegadas pelo Exmº Senhor Chefe do Executivo, que indeferiu o seu recurso hierárquico da decisão do Sr. Director dos Serviços de Finanças que indeferiu o seu pedido de prédio devoluto relativo à fracção autónoma A7 e A8, sita na Av. XXX, nº XXXº, 7º e 8º andares, Edf. XXX, em Macau, por não se considerar devoluto o prédio ao abrigo das al.s f) e g) do nº 1 do artigo 19º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana, alegando nos seus precisos termos das fls. 2 a 12.

Citada a entidade recorrida, esta contestou, nos seus precisos termos da peça de contestação constante das fls. 77 a 84.

### **III - Actos recorridos**

1. Nos autos do processo nº 588/2007 é seguinte o acto recorrido:

Constava da notificação do Despacho do Sr. Secretário para a Economia e Finanças de 21/08/2007 o seguinte:

“Por referência ao recurso hierárquico necessário apresentado por V.Ex.<sup>a</sup> e nos termos do artigo 68.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, fica pelo presente notificado do despacho do Senhor Secretário para a Economia e Finanças de de 21 de Agosto de 2007, exarado na Informação nº 168/NAJ/CT/07, sendo o seu teor o que a seguir se transcreve:

Concordo com o parecer, autorizo o indeferimento do recurso.

(Ass.: Tam Pak Yuen), aos 21/08/2007.”

A citada informação foi objecto de Parecer do Senhor Coordenador do NAJ do seguinte teor:

“Exma. Senhora Directora dos Serviços:

Concordo com o presente parecer que aqui dou por reproduzido para todos os efeitos legais, propondo a V.Exa que, em caso de concordância, seja o mesmo remetido à superior consideração do Senhor SEF, com proposta de indeferimento do recurso hierárquico necessário em apreço, por não se verificarem os pressupostos para a consideração do prédio como devoluto.

À Consideração Superior” (Ass: João Janela da Silva, aos 03/08/07).

Reproduz-se, de seguida, a informação que sustentou o despacho e parecer transcritos:

“I. Dos Factos

Em primeiro lugar, refira-se que o indeferimento dos pedidos de qualificação das fracções supra anunciadas como prédios devolutos, teve como base o relatório de fiscalização realizado pelo Núcleo de Fiscalização Extrema que visitou os imóveis, e concluiu estarem reunidos os pressupostos de facto previstos no Regulamento da Contribuição Predial Urbana (doravante designado RCPU), para as fracções não serem consideradas devolutas.

Significa isto que, no que concerne à fracção sita na Avenida Venceslau de Moraes, nº 186, Edifício Perfekta, 6º andar, A, nos termos do disposto no art. 19º, nº 1, alíneas f) e g), do RCPU, o imóvel não tinha

sido oferecido a arrendamento, “f) (...) pela oposição de escritos ou por qualquer outro meio de publicidade, durante o tempo em que estiveram desocupados;” e por outro lado, não obstante encontrar-se desocupado, não se considerou prédio devoluto, visto que o senhorio recusou-se “g) (...) injustificadamente a dá-los de arrendamento.”.

Por seu turno, foi indeferido o pedido de prédio devoluto referente ao imóvel sito na Avenida XXX, nº XXX, Edifício XXX, 11º andar, A, porque de acordo com o art. 19º, nº 1, alínea f), do RCPU, a fracção não tinha sido oferecida a arrendamento,” (...) pela oposição de escritos ou por qualquer outro meio de publicidade, durante o tempo em que estiveram desocupados, “e neste sentido, não reúne os pressupostos que permita à sociedade requerer a condição de prédio devoluto.

Termos em que, os dois imóveis ficaram sujeitos à incidência tributária do pagamento de Contribuição Predial Urbana.

Todavia, a Sociedade reclamou a revisão dos actos administrativos que Indeferiram os pedidos de prédio devoluto, alegando que o edifício industrial “Perfekta” iria ser demolido, e em seu lugar construído um novo edifício, tendo' o projecto de reconstrução sido apresentado à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), na data de 18 de Abril de 2006.

Presentemente, a sociedade continua a aguardar a aprovação de demolição por parte da DSSOPT.

Acrescente-se que, a sociedade informou os nossos serviços que mudou as suas instalações fabris para o Parque Industrial Transfronteiriço, onde, actualmente, exerce a sua actividade.

E justificou O incumprimento das suas obrigações tributárias, devido ao facto do edifício aguardar a autorização de demolição, e portanto, a seu ver, não fazia sentido oferecer as fracções para arrendamento.

Deste modo, considerou, e continua a considerar, que a previsão de demolição do prédio constitui razão justificativa para que as fracções não sejam dadas a arrendamento, e a *contrariu sensu* do art. 19º alíneas f) e g), deveriam as fracções serem consideradas devolutas, de forma a ficarem isentas do pagamento da contribuição predial.

Contudo, nos arestos legais previstos no RCPU, a previsão da possibilidade de demolição, do prédio para data futura, ainda incerta não exclui a Sociedade da incidência do imposto, nem releva para efeitos de isenção do pagamento da contribuição predial.

Certo é que, a Sociedade aguarda a aprovação da DSSOPT para a demolição do prédio, bem como da aprovação de alteração do aproveitamento e a finalidade do edifício para habitação e comércio.

Por seu turno, as fracções encontram-se desocupadas e bem conservadas, o que nos termos da lei significa que as fracções reúnem as condições necessárias para exercerem as funções para que foram edificadas, e por isso, garantem a possibilidade de gerarem rendimento.

Assim, as fracções citadas encontram-se em condições de não serem consideradas imóveis devolutos.

Donde, a Sociedade "A" poderá oferecer as fracções a arrendamento, pela oposição de escritos ou por qualquer outro meio de publicidade, durante o tempo em que os imóveis estiverem desocupados.

De acordo com as decisões exercidas pela sociedade, a seu livre arbítrio, a sociedade agiu conforme o disposto nas alíneas f) e g), do art.19º do RCPU, ou seja, não ofereceu as fracções a arrendamento, e as causas que alegou para não o fazer não estão contempladas na lei, pelo que, preenche os pressupostos de facto e de direito que permitem considerar as fracções não devolutas.

Nesse sentido, não foi dado provimento ao pedido de prédio devoluto relativamente às duas fracções mencionadas, visto que a previsão de demolição do prédio, não é uma causa justificativa para que as fracções, presentemente desocupadas, não sejam dadas de arrendamento, e nesta exacta medida, encontram-se nas condições de não serem consideradas fracções devolutas, conforme determina a lei nas alíneas f) e g) do nº 1, do art. 19º do RCPU.

Posteriormente por via de recurso hierárquico necessário, a Sociedade reclamou do indeferimento do seu pedido.

A Sociedade voltou alegar os fundamentos referidos, como motivos suficientes para não oferecer de arrendamento as fracções citadas, bem como acrescentou os factos seguintes:

1. A progressiva diminuição da procura dos produtos produzidos pela Sociedade, levou a Sociedade a mudar as suas instalações para o Parque Industrial Fronteiriço de modo que as fracções citadas ficaram desocupadas.
2. Pelo que a Sociedade não obtém qualquer utilidade económica das fracções.
3. Por seu turno, a Sociedade como decidiu erigir um novo edifício, destinado a habitação e comércio, continua aguardar

o pedido de licenciamento de obras, que indica já estar em fase terminal de apreciação.

4. Nesta medida, a Sociedade não propôs o arrendamento dos imóveis mencionados, porque teria de celebrar contratos com prazos muito curtos ou a termo incerto, condicionados pela emissão da licença solicitada.
5. Por sua vez, caso a sociedade celebrasse contratos de arrendamento com terceiros, posteriormente teria de pagar elevadas indemnizações para rescindir os contratos de arrendamento entretanto celebrados.
6. Assim, devido a estas condições particulares dificilmente, a Sociedade conseguiria cativar qualquer candidato a inquilino das fracções deste prédio.
7. Razões que justificam plenamente a interposição do presente recurso.

Face a tudo o exposto, a Sociedade alarga o seu pedido de qualificação de fracções devolutas, relativamente aos imóveis 8A, 7A, 6A e 11<sup>a</sup>, visto que o antigo locatário, a Sociedade "B", denunciou o contrato de arrendamento destas fracções, devido à redução da sua actividade industrial, consequência da diminuição da procura dos produtos que produzia.

Desta sorte, a Sociedade solicita o alargamento do pedido de qualificação como fracção devoluta, relativamente às restantes fracções que integram o prédio, a fim de não serem tributadas.

Termos em que requer a revogação da decisão decorrida, e solicita a qualificação de todas as fracções citadas como devolutas.

## II. Do Direito

Analisando os requisitos de facto e de direito previstos no Regulamento da Contribuição Predial Urbana, artigos 18º, 19º e 20º do RCPU, que permitem considerar os prédios devolutos, constata-se que a lei não contempla a previsão de demolição do prédio como uma causa de exclusão ou de isenção do pagamento da contribuição predial.

Importa salientar que, a Administração Fiscal no exercício da sua actividade e prossecução do interesse público age vinculada ao princípio da legalidade, regula a sua actividade em conformidade com o estabelecido na lei, sob a pena de ilegalidade.

Portanto, à luz do princípio da legalidade, os nossos serviços só podem actuar com base na lei, com igualdade de modo a cumprir as exigências e critérios determinados no RCPU, e não com fundamento e pressupostos particulares, sob pena de violar o princípio da igualdade, proporcionalidade, imparcialidade, justiça e legalidade, corolários que conformam a actuação da administração.

Ademais, a Contribuição Predial Urbana é um imposto que incide “sobre os rendimentos dos prédios urbanos situados no Território.”, nos termos previstos do art. 2º do RCPU, constituindo o “rendimento dos prédios urbanos, quando arrendados, o valor da respectiva renda e, quando o não estejam, a utilidade económica que deles obtiver, ou a possibilidade de obter”, conforme estabelece o art. 4º do RCPU.

A contribuição predial é devida pelos titulares do direito a esses rendimentos, sujeita ao regime da anualidade, conforme diz o art. 4º ex vi artigo 94º, n.º 1 do RCPU.

Deste modo, se o imóvel não gerar qualquer tipo de rendimento, ou não tiver a possibilidade de gerar qualquer rendimento, não se verifica o facto tributário que motiva a incidência da Contribuição Predial Urbana.

Todavia, In casu verificam-se os pressupostos e fundamentos tributários que motivam a incidência da Contribuição Predial Urbana, significa isto que as fracções encontram-se desocupadas e bem conservadas, reunindo as condições necessárias para realizarem as funções para que foram edificadas, pelo que, garantem a possibilidade de gerarem rendimento.

Termos em que a sociedade “A” poderá oferecer as fracções a arrendamento, pela oposição de escritos ou por qualquer outro meio de publicidade, durante o tempo em que estiverem desocupadas.

### III. Conclusão

De tudo o que detalhadamente se expôs, e salvo melhor entendimento, somos da opinião de que seja indeferido o Recurso Hierárquico Necessário interposto pela “A”, visto que, a previsão de demolição do prédio, não constitui pressuposto ou fundamento de facto e de direito previsto pelo RCPU, para que as fracções, presentemente desocupadas, não sejam dadas de arrendamento, e fiquem isentas ou excluídas do pagamento da contribuição predial.

Por conseguinte, à luz do princípio da legalidade, verificam-se os pressupostos previstos nas alíneas f) e g) do nº 1, do art. 19º do RCPU,

para as fracções citadas não serem consideradas devolutas, termos em que estão sujeitas ao pagamento da contribuição predial.”

Mais se informa V. Ex.<sup>a</sup> que, nos termos do disposto no parágrafo (2) da alínea 8) do artigo 36.º da Lei n.º 9/1999, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9/2004, e na alínea a) do n.º 2 do artigo 25.º do Código de Processo Administrativo e Contencioso, do acto administrativo em apreço cabe recurso contencioso a interpor, no prazo de 30 dias a contar da data da notificação, junto do Tribunal de Segunda Instância da Região Administrativa Especial de Macau.

Mais se refere que, ao abrigo do disposto no artigo 125.º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana, a interposição de recurso contencioso tem efeito meramente devolutivo.

Com os melhores cumprimentos,

Direcção dos Serviço, de Finanças, na RAEM, aos 24 de Agosto de 2007.”

Esta decisão do recurso hierárquico tinha incidido nos seguintes actos:

“Pedido de fracção devoluta, situada na Avenida XXXs, No.XXX, 6º andar, A6,Edif. XXX, Macau.

Tenho a honra de informar a V. Ex.<sup>a</sup>, que após a fiscalização efectuada no local e, por meu despacho de 16/02/2007, foi indeferido o seu pedido de prédio devoluto, por não se considerar devoluto o prédio ao abrigo das alíneas f) , g), do nº 1 do artigo 19º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana:

- a. Que se encontrem arrendados, embora o locatário os não habite ou ocupe;
- b. Que estejam ocupados pelos titulares do direito aos respectivos rendimentos;
- c. Que, estando mobilados, não sejam oferecidos para arrendamento com mobília;
- d. Que tenham sido cedidos gratuitamente pelos titulares do direito aos seus rendimentos;
- e. Que costumem ser arrendados periodicamente, desde que na fixação do rendimento colectável tal circunstância já tenha sido atendida;
- f. Que não tenham sido oferecidos a arrendamento, pela oposição de escritos ou por qualquer outro meio de publicidade, durante o tempo em que estiverem desocupados;
- g. Que, não obstante encontrarem-se desocupados, o senhorio se recuse injustificadamente a dá-los de arrendamento.

Mais se informa a V. Ex.<sup>a</sup> que, nos termos do n.º 2 do artigo 2.º da Lei n.º 12/2003, do acto administrativo em apreço cabe reclamação para o Director dos Serviços de Finanças, no prazo de quinze (15) dias a contar da data da notificação.

Com os melhores cumprimentos.”

e

“Pedido de fracção devoluta, situada na Avenida XXX, No.XXX, 11.º andar, A11, Edif. XXX, Macau.

Tendo a honra de informar a V. Ex.<sup>a</sup>, que após a fiscalização efectuada no local e, por meu despacho de 16/02/2007, foi indeferido o seu pedido de prédio devoluto, por não se considerar devoluto o prédio ao abrigo das alíneas b) , f), do nº 1 do artigo 19º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana:

- a. Que se encontrem arrendados, embora o locatário os não habite ou ocupe;
- b. Que estejam ocupados pelos titulares do direito aos respectivos rendimentos;
- c. Que, estando mobilados, não sejam oferecidos para arrendamento com mobília;
- d. Que hajam sido cedidos gratuitamente pelos titulares do direito aos seus rendimentos;
- e. Que costumem ser arrendados periodicamente, desde que na fixação do rendimento colectável tal circunstância já tenha sido atendida;
- f. Que não tenham sido oferecidos a arrendamento, pela aposição de escritos ou por qualquer outro meio de publicidade, durante o tempo em que estiverem desocupados;
- g. Que, não obstante encontrarem-se desocupados, o senhorio se recuse injustificadamente a dá-los de arrendamento.

Mais se informa a V. Ex.<sup>a</sup> que, nos termos do nº 2 do artigo 2º da Lei nº 12/2003, do acto administrativo em apreço cabe reclamação para

o Director dos Serviços de Finanças, no prazo de quinze (15) dias a contar da data da notificação.

Com os melhores cumprimentos.”

2. Nos autos do processo nº 14/2008, é seguinte o acto recorrido:

Constava da notificação do Despacho do Sr. Secretário para a Economia e Finanças de 26/11/2007 o seguinte:

“Por referência ao recurso hierárquico necessário apresentado por V.Ex.<sup>a</sup> e nos termos do artigo 68.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, fica pelo presente notificado do despacho do Senhor Secretário para a Economia e Finanças de de 21 de Agosto de 2007, exarado na Informação nº 237/NAJ/VP/07, sendo o seu teor o que a seguir se transcreve:

Concordo com o parecer, autorizo o indeferimento do recurso.

(Ass.: Tam Pak Yuen), aos 26/11/2007.”

A citada informação foi objecto de Parecer do Senhor Coordenador do NAJ do seguinte teor:

“Exma. Senhora Directora dos Serviços:

Concordo com o presente parecer que aqui dou por reproduzido para todos os efeitos legais, propondo a V.Exa que, em caso de concordância, seja o mesmo remetido à superior consideração do Senhor SEF, com proposta de indeferimento do recurso hierárquico necessário em apreço, por não se verificarem os pressupostos para a consideração do prédio como devoluto.

À Consideração Superior” (Ass: João Janela da Silva, aos 12/11/07).

Reproduz-se, de seguida, a informação que sustentou o despacho e parecer transcritos:

- “1. A 4 de Janeiro de 2007, foi entregue pela ora recorrente participação de prédio devoluto, mediante apresentação de modelo M/10, quanto às fracções autónomas sitas na Avenida XXX, nº XXX, Edifício XXX, 7º e 8º andares letra A, tendo preenchido como data de ocorrência a 31 de Dezembro de 2006 (data de cancelamento do contrato de arrendamento).
2. Por despacho do Sr. Subdirector dos Serviços de Finanças, de 18 de Julho de 2007, e após a realização de acções de fiscalização externa ao local, foi indeferido o pedido de prédio devoluto ao abrigo das alíneas f) e g) do nº 1 do artigo 19º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana, acto notificado ao recorrente pelo Ofício nº 697/RFM/DISR/NCP/2007 de 20 de Julho.
3. Deste despacho foi apresentada reclamação dirigida ao Sr. Director dos Serviços de Finanças a 8 de Agosto de 2007.
4. Foi aquela reclamação indeferida por despacho do Sr. Director dos Serviços de Finanças, substituto, de 619/2007, notificado mediante Ofício nº 859/RFM/DISR/NCP/2007 de 13/9/2007, objecto do presente recurso hierárquico necessário nos termos do nº 3 do artigo 2º da Lei nº 12/2003.
5. Alega como fundamentos de invalidade daquela decisão:
  - a) Foram efectuadas atempadamente, para que fossem tomadas as “decisões que entendesse mais adequadas”, a transferência definitiva das instalações industriais, em finais de 2006, e denúncia do contrato de arrendamento

com a Sociedade “Fábrica de Artigos de Vestuário Tristate, Lda”, a 26 de Janeiro e a 28 de Dezembro de 2006;

- b) Assim, decidiu erigir um novo edifício, destinado à habitação e comércio, tendo para o efeito, submetido em Abril de 2006, pedido de licenciamento à DSSOPT;
  - c) Processo esse que alega saber estar em adiantada fase de apreciação e;
  - d) Motivo pelo qual desde essa data até à presente não ter dado de arrendamento as referidas fracções A7 e A8;
  - e) Visto que qualquer contrato de arrendamento a celebrar teria que ser por prazo muito curto ou a termo incerto, o que alega como dificuldade para encontrar inquilino;
  - f) E em caso do contrato de arrendamento ser por período mais longo acarreteria uma “(...) eventual indemnização de valor incalculável pela cessação antecipada do contrato”;
  - g) Considera que não deixou de oferecer de arrendamento as fracções “(...) por inércia ou por qualquer outro motivo não atendível”;
  - h) E, conseqüentemente, as razões expostas justificam o facto de não ter dado de arrendamento as fracções acima identificadas;
  - i) Pelo que a decisão ora recorrida não tem cabimento no disposto nas alíneas f) e g) do nº 1 do artigo 19º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana.
6. Termos em que requer a revogação da decisão decorrida, e solicita a qualificação de todas as fracções citadas como devolutas.

## **Do Direito**

A contribuição predial urbana incide sobre os rendimentos dos prédios urbanos situados RAEM sendo devida pelos titulares do direito aos rendimentos daqueles, presumindo-se como tais as pessoas singulares ou colectivas em nome de quem os mesmos se encontrem inscritos na matriz ou que deles tenham efectiva posse - Cfr. artigos 2º e 5º nº 1 do Regulamento da Contribuição Predial Urbana (RCPU).

Estabelece o artigo 4º do mesmo Regulamento, que “o rendimento dos prédios urbanos, quando arrendados, é o valor da respectiva renda e, quando o não estejam, a utilidade económica que deles obtiver, ou tiver a possibilidade de o obter, quem os possa usar ou fruir.”

Porém, e no seguimento do Prof. Dr. João Ruiz de Almeida Garret (in Impostos de Macau), “A par destes dois tipos de rendimento estabeleceu a lei um conceito ou tipo de não incidência - o dos prédios devolutos quando destinados a arrendamento - embora sem expressa menção qualificativa do regime jurídico. O regime da situação destes prédios encontra-se nos artigos 18º, 19º e 20º, n.º 2, donde se deduz a exclusão da incidência por a situação do prédio urbano devoluto, quando destinado a arrendamento, não se enquadrar em nenhum dos dois tipos de incidência de prédio arrendado e prédio não arrendado não destinado a arrendamento”.

Portanto, o RCPU prevê um regime específico relativo aos prédios denominados devolutos que, para efeitos fiscais, são considerados como não geradores de rendimentos, não se verificando, assim, quer base susceptível de justificar o pagamento da Contribuição Predial Urbana.

Assim, estabelece o artigo 18º nº 1 do RCPU que os titulares do direito aos rendimentos de prédios que fiquem devolutos são obrigados a participar o facto à Repartição de Finanças mediante a apresentação de modelo M/10, no prazo de 15 dias a contar da

sua verificação, ou seja, da data a partir da qual o prédio considera-se devoluto.

A fim de se confirmar a veracidade das declarações prestadas pelos contribuintes, e posteriormente aos prédios serem considerados devolutos, são efectuadas acções de fiscalização externa regulares aos locais.

São considerados como não devolutos, nomeadamente, os prédios que estando desocupados o senhorio se recuse injustificadamente a dá-los de arrendamento e que não tenham sido oferecidos a arrendamento pela aposição de escritos ou por qualquer outro meio de publicidade durante o tempo em que estiverem desocupados - Cfr. alíneas f) e g) do 1º do artigo 19º do RCPU.

Da conjugação dos requisitos de facto e de direito previstos no Regulamento da Contribuição Predial Urbana, constata-se que a lei não contempla a situação de um prédio desocupado ainda que sujeito a futura demolição como fundamento para o mesmo ser considerado devoluto e, logo, como uma causa de exclusão do pagamento da contribuição predial.

Importa salientar que, a Administração Fiscal no exercício da sua actividade e prossecução do interesse público age vinculada ao princípio da legalidade, e à luz deste princípio os nossos serviços só podem actuar com base na lei, de acordo com os critérios determinados no RCPU, e não com fundamento e pressupostos alegados pelos particulares.

Certo é que, a recorrente aguarda a aprovação da DSSOPT para a demolição do prédio, e futura construção de um novo edifício para habitação e comércio, encontrando-se as respectivas fracções desocupadas e bem conservadas reunindo as condições indispensáveis para poderem ser dadas de arrendamento.

Donde, a recorrente “Empresa Perfekta Toys, Limitada” poderá dar as fracções a arrendamento, pela oposição de escritos

ou por qualquer outro meio de publicidade, durante o tempo em que os imóveis estiverem desocupados.

Conclusão:

- Pelo exposto, da análise dos factos apresentados e salvo melhor entendimento, somos da opinião que é não é possível enquadrar a situação das fracções sub judicie nas normas reguladoras do estatuto de “prédio devoluto”, por não reunirem os requisitos necessários.
- Neste sentido, estão preenchidos os pressupostos da tributação da Contribuição Predial Urbana, devendo, por isso, proceder-se à sua liquidação como resultado da aplicação da lei fiscal aos factos nela previstos, sendo o presente recurso hierárquico declarado improcedente por não existirem razões de facto ou de direito que o justifiquem sendo de manter o acto de indeferimento.”
- Mais se informa V. Ex.<sup>a</sup> que, nos termos do disposto no parágrafo (2) da alínea 8) do artigo 36.º da Lei n.º 9/1999, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9/2004, e na alínea a) do n.º 2 do artigo 25.º do Código de Processo Administrativo e Contencioso, do acto administrativo em apreço cabe recurso contencioso a interpor, no prazo de 30 dias a contar da data da notificação, junto do Tribunal de Segunda Instância da Região Administrativa Especial de Maca.
- Mais se refere que, ao abrigo do disposto no artigo 125.º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana, a interposição de recurso contencioso tem efeito meramente devolutivo.

Com os melhores cumprimentos,

Direcção dos Serviços de Finanças, na RAEM, aos 5 de Dezembro de 2007.

#### **IV - Parecer do Ministério Público**

O Digno Magistrado do Ministério Público apresentou o sem douto parecer que se proscreve o seguinte:

Vem “A” impugnar o despacho do Secretário para a Economia e Finanças de 21/8/07 que, em sede de recurso hierárquico, manteve decisão do Subdirector da Repartição de Finanças de 30/5/07 que indeferiu “pedido de prédio devoluto” formulado pelo recorrente, relativo à fracção A 6, sita na Av XXX, XXX, 6º andar, Ed. XXX-Macau, assacando-lhe vício de violação de lei, mais concretamente do disposto nas als f) e g) do n.º 1 do Regulamento da Contribuição Predial, nas quais, aliás, o acto em crise se estribou para o indeferimento, argumentando, em síntese e naquilo que reputamos de essencial que, para o preenchimento de tais normativos se imporá ter-se comprovado que o mesmo se recusou a dar aquela fracção de arrendamento de forma injustificada, o que não sucede, conforme argumentos que adiantou no procedimento e repete agora no contencioso.

Cremos assistir-lhe razão.

Para compreensão da situação e da pretensão do recorrente, convirá referir que a consideração dos prédios na situação de “devolutos” quando destinados a arrendamento acarreta a sua exclusão tributária relativamente à contribuição predial urbana.

Daí que o legislador tenha estabelecido critérios precisos para a consideração de tais prédios nessa condição, afastando dessa

caracterização nomeadamente as situações em que “não tenha sido oferecido o arrendamento, pela aposição de escritos ou por qualquer outro meio de publicidade, durante o tempo em que estiveram desocupados” e em que “não obstante encontrarem-se desocupados, o senhorio se recusa injustificadamente a dá-los de arrendamento” - cfr als f) e g) do artº 19º do RCPU (sublinhado nosso), nas quais, como já se referiu, a entidade recorrida se estribou para o indeferimento questionado.

Ressalta da argumentação do recorrente a asserção de que, pese embora a fracção em questão se encontrasse, de facto, desocupada, a sua não oferta para arrendamento foi justificada, oferecendo, para o efeito, detalhada explicação e comprovativos, de que se destaca a circunstância de, em Abril de 2006 ter submetido “pedido de licenciamento de obras, para o efeito de erigir um novo edifício, destinado à habitação e ao comércio, no terreno onde se encontra implantado o Prédio a que pertencem as fracções objecto do presente recurso”, sendo que, ainda na sua perspectiva, encontrando-se tal licenciamento “em adiantada fase de apreciação” e tendo o arrendamento em questão necessariamente o fim industrial, qualquer contrato de arrendamento desse tipo, porque de curto período, seria inviável, porque incompatível com projectos industriais, por norma pensados a médio ou longo prazo, dado o investimento envolvido.

Ora bem : a registarem-se os pressupostos assim adiantados, pelo recorrente, afigura-se-nos que os mesmos justificarão, de facto, em termos da apreciação de um cidadão comum, de senso e razoabilidade, a circunstância de aquele não ter dado de arrendamento a fracção em causa, sob pena de defraudar as expectativas de terceiro a quem desse

de arrendamento, sujeitando-se a indemnização por incumprimento de contrato.

No acto, anuindo a pareceres submetidos, entendeu a recorrida terem que se “cumprir as exigências e critérios determinados no RCPU, e não com fundamento e pressupostos particulares, sob pena de violar o princípio da igualdade, proporcionalidade, imparcialidade, justiça e legalidade, corolários que conformam a actuação da administração” (sublinhado nosso), sendo que, deste modo, “a previsão de demolição do prédio não constitui pressuposto ou fundamento de facto e de direito previsto pelo RCPU, para que as fracções, presentemente desocupadas, não sejam dadas de arrendamento, e fiquem isentas ou excluídas do pagamento da contribuição predial”.

Não entendemos.

Então, em que fica o termo “injustificadamente” previsto na norma legal, senão precisamente nos “pressupostos particulares” atinentes a cada uma das situações sujeitas a escrutínio?

É disso que se trata.

Perante a razoabilidade e aceitabilidade do alegado, cumpriria à recorrida a efectivação das diligências de averiguação de todos os factos cujo conhecimento se tornasse conveniente para justa decisão do procedimento (artº 86º, n.º 1, CPA), designadamente aferir em que ponto, em que situação se encontraria o pedido de licenciamento, de molde a averiguar se, perante o procedimento atinente a esse pedido se justificaria ou não que o imóvel tivesse sido dado de arrendamento.

A recorrida acaba, em sede de contestação no processo (e, convenhamos, um pouco ao arrepio da fundamentação para o

indeferimento) por alegar (artº 26º) que o recorrente não apresenta qualquer elemento concludente acerca da “adiantada fase de apreciação daquele licenciamento”.

Mas, o certo é que o alega. E, tratando-se de procedimento em curso no âmbito da própria Administração, incumbiria à recorrida, nos termos já adiantados da norma referida, a efectivação das diligências atinentes a apurar se, de facto, perante aquele pedido de licenciamento de obra e consequente demolição da existente, se justificaria, em termos normais, razoáveis, de senso comum, a apresentação do imóvel para arrendamento, sendo certo que, em tal apreciação não se poderiam imputar ao recorrente (caso este tivesse diligenciado como lhe competiria) eventuais delongas no licenciamento e autorização necessárias por parte dos órgãos próprios da Administração.

E, se o eventual atraso na participação de prédio devoluto, nos termos do artº 18º RCPU lhe poderá ser imputável, não é menos verdade que essa falha, podendo quiçá, ser alvo de sanção autónoma, não poderá relevar para os efeitos de que ora nos ocupamos, razões por que, somos a considerar que, por atropelo das normas invocadas será de conceder provimento ao presente recuso.

#### **IV - Alteração do objecto dos recursos**

No decurso dos presentes recursos contenciosos, a entidade recorrida veio informar, respectivamente, aos autos que houve nova decisão dos pedidos que incidem nos objectos dos presentes recursos, dizendo que:

- “1. O acto objecto do presente recurso tem subjacente a obrigação de pagamento, pela recorrente, da Contribuição Predial Urbana referente às fracções autónomas A7 e A8 do prédio sito na Avenida XXX, n.º XXX, em Macau, desde 31 de Dezembro de 2006 a 31 de Dezembro de 2007.
2. Em 17 de Setembro de 2007 a recorrente apresentou, junto da Direcção dos Serviços de Finanças, novos pedidos de declaração de prédio devoluto por referência às mesmas fracções.
3. Na sequência destes pedidos foram efectuadas fiscalizações pela subunidade competente da Direcção dos Serviços de Finanças, em 28/09/2007 e 07/11/2007, tendo sido apurado que no exterior do prédio se encontra afixado um cartaz que publicita o arrendamento daquelas fracções.
4. O resultado desta fiscalização conduziu à prolação do despacho da Sr. Directora dos Serviços de Fianças, datado de 1 de Abril de 2008, que deferiu o pedido de “prédio devoluto” das fracções supra identificadas.
5. Esta decisão implica que, desde 1 de Outubro de 2007, deixe de ser devida a Contribuição Predial Urbana relativa às fracções A7 e A8 do prédio sito na Avenida XXX, n.º XXX, em Macau, propriedade da recorrente, mantendo-se a obrigação de pagamento daquela Contribuição por referência a nove meses do ano de 2007, ou seja, de Janeiro a Setembro de 2007, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 18º do RCPU.
6. Por existir uma alteração ao objecto do presente recurso contencioso, na sequência do despacho referido no ponto 4.,

levam-se estes factos ao conhecimento de V.Ex<sup>a</sup>, requerendo a junção aos autos da cópia do ofício que notificou a recorrente do acto da Sr<sup>a</sup> Directora dos Serviços de Finanças.”

Juntado a cópia do ofício que notificou a recorrente dos seus pedidos, que tinha o seguinte teor:

“Assunto: Prédio devoluto - notificação do Despacho da Directora dos Serviços de Finanças.

Na sequência dos pedidos formulados por V. Ex.<sup>a</sup> em 17 de Setembro de 2007, ao abrigo do artigo 18.º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana, requerendo a aceitação da condição de prédio devoluto das fracções autónomas A6, A7, A8 e A11 do prédio sito na Avenida XXX, n.º XXX, em Macau, fica pelo presente notificado, nos termos e para efeitos do disposto nos artigos 68º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, que os pedidos foram parcialmente deferidos por despacho da Sr.<sup>a</sup> Directora dos Serviços de Finanças de 01/04/2008, exarado na Informação n.º 069/NAJ/SM/2008.

A citada informação foi objecto de Parecer do Senhor Coordenador do NAJ do seguinte teor:

“Exm.<sup>a</sup> Senhora Directora dos Serviços:

Concordo com o teor do presente parecer que aqui dou por reproduzido para todos os efeitos legais. Em Conformidade, verificando-se que o imóvel se encontra devoluto no que se refere às fracções A6, A7, A8 e A11, de acordo com os últimos dados da fiscalização efectuada na sequência da entrega de novos modelos M10

em Setembro de 2007, deve o pedido ser deferido, sem embargo da tributação devida no período em que não se verificaram os pressupostos do provimento do pedido.

(...)

Ass: João Janela da Silva, 01/04/2008.

Da informação referida reproduzem-se os fundamentos de facto e de direito que sustentam o presente despacho e que são os seguinte:

“Na sequência do despacho do Sr. Coordenador do NAJ de 16 de Março, cumpre emitir parecer sobre as participações de prédios devoluto, apresentadas pela contribuinte supra identificada, em relação às fracções autónomas A6, A7, A8 e A11 do prédio sito na Av. XXX, n.º XXX, em Macau, nos termos requeridos pela Repartição de Finanças de Macau através da informação supra identificada.

O parecer requerido a este Núcleo assenta nos seguintes factos:

1. Em 17 de Setembro de 2007 deram entrada na Direcção dos Serviços de Finanças quatro declarações modelo M/10 em sede de Contribuição Predial Urbana, participando a devolução das seguintes fracções do prédio supra identificado:

- a) Fracção 06-A6 -- data da ocorrência: 14/04/2006;
- b) Fracção 07-A7 -- data da ocorrência: 31/12/2006;
- c) Fracção 08-A8 -- data da ocorrência: 31/12/2006;
- d) Fracção 11-A11 data da ocorrência: ]4/04/2006.

2. O expediente foi remetido ao Núcleo de Fiscalização Externa para os efeitos previstos no artigo 20.º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana.

3. Das fiscalizações realizadas, resulta o seguinte:

a) Relatório de investigação n.º CP1/2164-01/NFE/DAIJ/2007 realizada em 28/09/2007: entre outros factos os inspectores da Direcção dos Serviços de Finanças constataram que, na entrada do edifício, se encontra afixado um cartaz que anuncia que as fracções do 6.º, 7.º, 8.º e 11.º andares se encontram para arrendamento pelo valor de 280 000,00 patacas.

b) Relatório de investigação n.º CP1/2164-02/NFE/DAIJ/2007 realizada em 07/11/2007: desta investigação os inspectores confirmam os factos do anterior relatório, incluindo a existência do cartaz que publicita o arrendamento daquelas fracções.

4. A mesma contribuinte, e por referência às mesmas fracções, havia apresentado idênticos pedidos, como segue:

a) Fracção 06-A6 -- M/10 apresentada na Direcção dos Serviços de Finanças em 08/08/2006 com menção da data da ocorrência da devolução em 14/04/2006;

b) Fracção 07-A7 -- M/10 apresentada na Direcção dos Serviços de Finanças em 08/01/2007 com menção da data da ocorrência da devolução em 31/12/2006;

- c) Fracção 08-A8 -- M/10 apresentada na Direcção dos Serviços de Finanças em 08/01/2007 com menção da data da ocorrência da devolução em 31/12/2006;
- d) Fracção 11-A11 -- M/10 apresentada na Direcção dos Serviços de Finanças em 08/08/2006 com menção da data da ocorrência da devolução em 14/04/2006.

5. Após visita às fracções pelos inspectores da Direcção dos Serviços de Finanças, tendo estes constatado a inexistência de qualquer escrito ou outra forma de publicidade que oferecesse aquelas a arrendamento, os pedidos foram indeferidos por despacho do chefe da Repartição de Finanças de Macau datado de 16/02/2007 (fracções A6 e A11) e de 18/07/2007 (fracções A7 e A8), com fundamento nas alíneas f) e g) do artigo 19.º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana.

6. Este acto foi impugnado graciosamente pela contribuinte, através de reclamação e conseqüente recurso hierárquico necessário dirigido ao Sr. Secretário para a Economia e Finanças que, através de despachos datados de 21/08/2007 (fracções A6 e A11) e 26/11/2007 (fracções A7 e A8) indeferiu os pedidos, facto que conduziu à apresentação de dois recursos contenciosos de anulação que seguem os seus termos, actualmente, no Tribunal de Segunda Instância sob os processos n.ºs 588/2007 (fracções A6 e A11) e 14/2008 (fracções A7 e A8).

#### Apreciação

Independentemente da impugnação contenciosa dos actos de indeferimento produzidos anteriormente com base na falta de verificação das condições exigidas pelo Regulamento da Contribuição

Predial Urbana (RCPU) para a declaração daquelas fracções como devolutas, cumpre aferir se tais exigências se verificam na sequência das declarações M/10 apresentadas pela contribuinte em 17 de Setembro de 2007.

Atento o teor dos Relatórios da fiscalização, em visita ao prédio onde se situam as identificadas fracções, inexistem dúvidas que a contribuinte ofereceu as fracções a arrendamento, mediante a afixação do cartaz que publicita essa intenção.

Encontra-se por isso afastado o requisito negativo previsto na alínea f) do artigo 19.º do RCPU, o que permite o deferimento do pedido. No entanto, a lei impõe que essa participação seja apresentada 15 dias contados da verificação da devolução (cfr. n.º 1 do artigo 18º do RCPU). Quando a apresentação da declaração ocorra após esse prazo, a liquidação da contribuição Predial Urbana abrange os duodécimos correspondentes aos meses decorridos desde aquele em que o prédio ficou devoluto até ao termo do mês em que a declaração foi entregue (cfr. n.º 2 do artigo 18.º do RCPU).

Consequentemente, e por imposição do n.º 2 do artigo 18.º do RCPU, atenta a data da ocorrência da devolução das fracções, declarada pela contribuinte e a apresentação dos modelos M/10 (17 de Setembro de 2007), a Contribuição Predial Urbana deve ser liquidada por referência aos seguintes meses:

- a) Fracção 06-A6 -- 14 de Abril de 2006 a 30 de Setembro de 2007.
- b) Fracção 07-A7 -- 31 de Dezembro de 2006 a 30 de Setembro de 2007.

- c) Fracção 08-A8 -- 31 de Dezembro de 2006 a 30 de Setembro de 2007.
- d) Fracção 11-A11 -- 14 de Abril de 2006 a 30 de Setembro de 2007.

Consequentemente, devem ser deferidos os pedidos de devolução das fracções A6, A 7, AS e A11, a partir de Setembro de 2007, sendo devida a Contribuição Predial Urbana correspondente aos meses decorridos desde a data da ocorrência declarada na M/10, pela contribuinte, até ao mês de Setembro de 2007, como impõe o n.º 2 do artigo 18º do RCPU.”

Mais se informa V. Ex. a que, nos termos do disposto nos artigos 153º e ss. do Código do Procedimento Administrativo, do acto administrativo em apreço cabe recurso hierárquico necessário dirigido ao Sr. Secretário para a Economia e Finanças, a interpor no prazo de trinta dias a contar da presente notificação.

Com os melhores cumprimentos,

Direcção dos Serviços de Finanças, na RAEM, aos 8 de Maio de 2008.

O Coordenador do NAJ, João Janela da Silva”

Cumpre conhecer.

Foram colhidos os vistos legais.

### **Conhecendo.**

Nos presentes recursos contenciosos, apensados dos autos nº 588/2007 e dos autos nº 14/2008, a recorrente Companhia veio assacar contra os actos do Senhor Secretário Para Economia e Finanças que, na decisão tomada no recurso hierárquico necessário, manteve decisão do Subdirector da Repartição de Finanças, respectivamente, de 30/5/07 e de 18/07/2007, que indeferiu “pedido de prédio devoluto” formulado pela recorrente, relativo às fracções A 6 e A11 (Processo nº 588/2007) e A7 e A8 (Processo nº 14/2008), sita na Av XXX, XXX, 6º andar, Ed. XXX-Macau.

No decurso dos recursos, a entidade recorrida, a novo pedido da recorrente, decidiu, por sua vez, o Senhor Director dos Serviços de Finanças, em 1 **de Abril de 2008**, que os imóveis só ficavam devolutos a partir de Setembro de 2007, tendo ficado consignado que eram devidas contribuições até essa data.

Quer isto dizer, relativamente à parte da contribuição decorrente a Abril de 2006 a Setembro de 2007 das fracções A6, A7, A8 e A11 ainda estava em devida, tornando-se reduzido o objecto dos presentes recursos contenciosos, nos termos e ao abrigo da disposição do artigo 79º nº 1 do CPAC.

Pelo que, a apreciação dos presentes recursos terão com base nos factos resumidos nos actos recorridos e os factos resultantes dos documentos que se comprovavam a tramitação do procedimento administrativo.

A contribuição predial incide sobre os rendimentos dos prédios urbanos situados na Região (Artigo 2º do RCPU).

O rendimento dos prédios urbanos, quando arrendados, é o valor da respectiva renda e, quando o não estejam, a utilidade económica que deles obtiver, ou tiver a possibilidade de obter, quem os possa usar ou fruir (Artigo 4º)

Os prédios devolutos podem ser considerados como não terem rendimentos e por isso não serão cobertos a contribuição predial. A lei não prevê quais situações em que se encontram devolutos os prédios, mas sim as exclusões de devoluto.

O nº 1 do artigo 19º prevê as situações em que os prédios não são considerados como devolutos :

*“a) Que se encontrem arrendados, embora o locatário os não habite ou ocupe;*

*b) Que estejam ocupados pelos titulares do direito aos respectivos rendimentos;*

*c) Que, estando mobilados, não sejam oferecidos para arrendamento com mobília;*

*d) Que hajam sido cedidos gratuitamente pelos titulares do direito aos seus rendimentos;*

*e) Que costumem ser arrendados periodicamente, desde que na fixação do rendimento colectável tal circunstância já tenha sido atendida;*

*f) Que não tenham sido oferecidos a arrendamento, pela aposição de escritos ou por qualquer outro meio de publicidade, durante o tempo em que estiverem desocupados;*

*g) Que, não obstante encontrarem-se desocupados, o senhorio se recuse injustificadamente a dá-los de arrendamento.”*

Nesta conformidade, a lei estabeleceu, pela forma da exclusão das situações, com carácter taxativa, critérios para a consideração de tais prédios como devolutos, uma das situações estas em que “não tenha sido oferecido o arrendamento, pela aposição de escritos ou por qualquer outro meio de publicidade, durante o tempo em que estiveram desocupados” e em que “não obstante encontrarem-se desocupados, o senhorio se recusa injustificadamente a dá-los de arrendamento”.

Quem tiver um prédio urbano devoluto ficam obrigados a participar tais factos nos termos do artigo 18º:

*“O titular do direito aos rendimentos de prédios que fiquem devolutos, no todo ou em parte, é obrigado a participar o facto à Repartição ou Delegação de Finanças competente, mediante a apresentação do modelo M/10, no prazo de 15 dias contados da sua verificação” (nº 1).*

*“Se a participação for apresentada fora do prazo fixado neste artigo, não será considerada qualquer dedução ou anulação com referência aos duodécimos correspondentes aos meses decorridos desde aquele em que o prédio, ou parte dele, ficou devoluto, até ao termo do mês em que a participação tenha sido entregue.” (nº 2).*

Resulta dos autos, para os devidos efeitos de justificação da sua não oferta para arrendamento das fracções, embora desocupadas, oferecendo, por isso, detalhada explicação e comprovativos, de que principalmente, em Abril de 2006, ter submetido “pedido de licenciamento de obras, para o efeito de erigir um novo edifício, destinado à habitação e ao comércio, no terreno onde se encontra

implantado o Prédio a que pertencem as fracções objecto do presente recurso”, sendo que, ainda na sua perspectiva, encontrando-se tal licenciamento “em adiantada fase de apreciação” e tendo o arrendamento em questão necessariamente o fim industrial, qualquer contrato de arrendamento desse tipo, porque de curto período, seria inviável, porque incompatível com projectos industriais, por norma pensados a médio ou longo prazo, dado o investimento envolvido.

A propósito desta situação, concordamos com o douto parecer do Ministério Público que se entendeu que “a registarem-se os pressupostos assim adiantados, pelo recorrente, afigura-se-nos que os mesmos justificarão, de facto, em termos da apreciação de um cidadão comum, de senso e razoabilidade, a circunstância de aquele não ter dado de arrendamento a fracção em causa, sob pena de defraudar as expectativas de terceiro a quem desse de arrendamento, sujeitando-se a indemnização por incumprimento de contrato”.

Pelo que não pode deixar de considerar por justificada a não oferecer ao arrendamento.

Por outro lado, o próprio acto recorrido, recorrendo a todos os fundamentos articulados nos pareceres submetidos, entendeu que se “cumprir as exigências e critérios determinados no RCPU, e não com fundamento e pressupostos particulares, sob pena de violar o princípio da igualdade, proporcionalidade, imparcialidade, justiça e legalidade, corolários que conformam a actuação da administração”, sendo que, deste modo, “a previsão de demolição do prédio não constitui pressuposto ou fundamento de facto e de direito previsto pelo RCPU, para que as fracções, presentemente desocupadas, não sejam dadas de

arrendamento, e fiquem isentas ou excluídas do pagamento da contribuição predial”.

Quanto a esta parte, o acórdão proferido no processo nº 295/2010, tinha a seguinte consideração, pertinente e boa para a decisão dos presentes:

“ ...

2.3- Seguir-se-ia a análise das conclusões 23<sup>a</sup> e seguintes, onde a recorrente traz à liça parte dos argumentos que levou aos recursos contenciosos 588/2007 (relativo às fracções A6 e A11) e 14/2008 (relativo às fracções A7 e A8), ainda pendentes neste TSI.

Em sua opinião, seriam argumentos que reforçariam a ideia de que a sociedade recorrente desde 2006 continua aguardando decisão sobre pedido de licenciamento de obras no prédio que implicarão a demolição e a construção de um prédio totalmente novo destinado a habitação e comércio, em vez do destino industrial que até agora vem cumprindo.

Pretende a recorrente interessada com isso demonstrar quão difícil é encontrar um potencial interessado no arrendamento das fracções com tão curto prazo de vista, na medida em que teria que cessar a actividade logo que chegasse a hora de demoli-lo para a construção de novo prédio com diferente objectivo.

Serviria, por fim, este argumento para preencher a noção que emana do art. 19º, nº1, al. g), do RCPU ao prescrever que “ São considerados como não devolutos, nomeadamente, os prédios que estando desocupados o senhorio se recuse injustificadamente a dá-los

de arrendamento...”. Quer dizer, haveria assim uma razão justificada para não serem postos a arrendamento.

Todavia, eis aqui uma fundamentação melindrosa e arriscada. Na verdade, este argumento, alicerçado na alínea g) do referido normativo, embora também utilizado na fundamentação do acto (por remissão para a Informação que o antecedeu) pode parecer contraditório com o argumentário exposto pela recorrente a respeito do vício sobre o erro nos pressupostos de facto que ela mesmo invocou. Efectivamente, pode sugerir que, efectivamente, se a recorrente está interessada em demolir e construir de novo, já não tem o mesmo interesse em dar de arrendamento, face aos inconvenientes daí derivados, nomeadamente em sede de eventuais indemnizações provocadas pela antecipação do termo do contrato de arrendamento que celebrasse com algum inquilino industrial. (ver a propósito o art. 95º da petição inicial). E se não tem interesse em dar de arrendamento, talvez esteja aí a razão por que o cartaz não esteja no local (admitindo-se plausível – mas sem prova disso – que tenha sido ela a retirá-lo) e que tenha preferido concretizar a intenção do arrendamento para uma agência, por “presumir” que por esse meio não seria mais possível obter um interessado numa relação de inquilinato. E estaria assim satisfeita a sua intenção última: obter a ideia de prédio devoluto (e assim escapar às consequências tributárias) e ao mesmo tempo fugir à necessidade de arrendamento.

Pois bem. São pensamentos “quo est demonstrandum” que podem surgir à flor da mente, daí o perigo da fundamentação trazida aos autos.

De qualquer maneira, eles não podem fazer baixar a intensidade da objectividade que resulta do facto provado de que o interessado deu os prédios para arrendamento através de agência imobiliária. E a explicação para a necessidade de um arrendamento muito curto, face à necessidade de demolição para os novos fins projectados (ver razão explanada nos arts. 90º, 93º, 94) serve para a livrar de culpas na circunstância de não ter aparecido ninguém para contratar consigo. O que é o mesmo que dizer que, com estas razões, ele consegue revelar que, se a desocupação ainda persiste, não obstante o anúncio, isso não traduz a noção de “recusa injustificada” a que se refere o art. 19º, nº1, al. g), do RCPU.

E, por isso, se este foi outro dos fundamentos do acto, também ele tem que cair, por insustentável.”

Para concluir, portanto, que o acto em apreço não pode manter-se.

Pelo exposto, acordam neste Tribunal de segunda Instância em conceder provimento aos recursos e, em consequência, anulam os actos impugnados.

Sem custas.

RAEM, aos 22 de Novembro de 2012

Choi Mou Pan

João A. G. Gil de Oliveira

Ho Wai Neng

Presente

Vitor Coelho