



Torres Vedras
Câmara Municipal

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

DRHA-EXP29NOV2012*4640
Assembleia da República
DRHA-Expediente
N.º único 450326

Exmo.(a) Senhor(a)
Deputado/a Secretário/a da Mesa da
Assembleia da República
Largo das Cortes - Palácio de S. Bento
1249 – 068 LISBOA

V/Referência
D.A.Plén/2012

V/Comunicação
2444 H 29/10/2012

N/Referência
0108810

Data
29. NOV 2012

Req - 88 - X11 - 2 A2

Assunto: Requerimento sobre assuntos do CIMI

Relativamente às questões colocadas no referido requerimento informamos o seguinte:

Até meados de 1800 os impostos eram cobrados no local (vejam-se os arquivos do Tribunal de Contas), povoação a povoação em função do que cada contribuinte possuía e essa cobrança era efectuada na presença de várias autoridades locais.

Dessa época para cá o Estado passou a deter registos de propriedades centralizando o processo de cobrança de impostos já sem envolver mais ninguém para além do contribuinte.

Com o passar dos anos todo este procedimento foi gerido em função das necessidades da Administração Central, nomeadamente dos serviços de Finanças sem nunca ter articulado fosse o que fosse com as Conservatórias do Registo Predial ou com as Câmaras Municipais.

Em 1991 o Regime Jurídico do Licenciamento de Obras Particulares (actualmente Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação) passou a exigir, nos processos de licenciamento, uma prova de posse que considerou essa mesma legislação ser uma certidão da Conservatórias do Registo Predial e não qualquer documento das Finanças. Deste modo nos registos dos licenciamentos passou a constar o número de registo na Conservatória mas não obrigatoriamente o número de inscrição na matriz.

É por isto que no actual momento e na maior parte das autarquias não existe qualquer relação entre os dados dos processos de aplicação do IMI e os dos processos de licenciamento de obras.

1

Acresce a isto o facto de um processo de licenciamento estar em nome de quem requereu a construção numa determinada época, põe exemplo em 1953, em que não existiam nomes de rua e sem dados sobre o registo da matriz. Actualmente as Finanças cobram um imposto a alguém que pode já ser neto de quem licenciou ou até já ter vendido a terceiros não existindo qualquer forma de relacionar a informação.

Constatamos, portanto, que nunca houve por parte do Estado cobrador de impostos qualquer planeamento administrativo e que só se preocupou em arrecadar as receitas em função das declarações dos particulares sem sequer confirmar essas declarações nem articular com outras entidades.

É este mesmo Estado que sem qualquer conhecimento da realidade decide implementar um processo de reavaliação do património sem exequibilidade nos prazos que para isso definiu. Também nenhum país do mundo o fez.

Curiosamente e perante a inconsequência por si atingida parece ser o próprio Estado a querer responsabilizar pela ausência de resultados seus, os agentes que ao longo de dezenas ou centenas de anos sempre foram alheios aos processos de cobrança de impostos.

O processo agora definido para a reavaliação do património comete às Finanças a gestão de todo o processo devendo as câmaras municipais apurar as áreas para a avaliação. Contudo, independentemente destes procedimentos os peritos avaliadores devem proceder à determinação das referidas áreas no local e sempre que se mostre necessário. Acontece porém que as Finanças não atribuem honorários para que os peritos façam estas tarefas apesar da legislação a isso levar.

Neste município estima-se que exista cerca de 40.000 prédios urbanos por avaliar, dos quais 15.000 (37,5%) são de construção anterior a 1951: a autarquia não dispõe de quaisquer dados sobre estes últimos.

Em Janeiro de 2012 a Autoridade Tributária deu a conhecer o projecto à CM e informou que existiriam 14 avaliadores para a área do município. Estes 14 avaliadores teriam a incumbência de executar o trabalho no prazo de um ano.

Nos termos do art. 15º da Lei nº 60/2011, nomeadamente no seu nº5 o “perito local deve proceder à determinação das referidas áreas no local de situação do prédio sempre que se mostre necessário”. Acontece, portanto, que independentemente da informação que se conseguir no arquivo municipal, o perito poderá ter que se deslocar ao local e determinar as áreas a avaliar. Esta questão seria mais ou menos pacífica não fora o seguinte:

- Os avaliadores nunca concordaram com os honorários atribuídos pela Autoridade Tributária;
- Os 14 avaliadores inicialmente referidos nunca estiveram em funções e até Junho apenas estiveram 3 avaliadores. De Julho até agora já foram indigitados mais 8 mas foram exonerados 4 e um desistiu, ou seja, neste

momento, dos 14 previstos estarão em funções apenas 6 peritos avaliadores (proporcionalmente alguns municípios vizinhos têm um número de avaliadores que aplicado aos nossos 40.000 prédios equivalem a 20 avaliadores – nós temos 6).

No momento actual e se no limite os avaliadores são os responsáveis pela determinação das áreas o que seria necessário era passarmos a ter não os 14 avaliadores mas sim 28 uma vez que já só temos metade do tempo para a avaliação. Ressalvo que a CM não tem qualquer responsabilidade na insuficiência do número de avaliadores.

Por outro lado há mais de um mês que a CMTV solicitou uma palavra-passe para aceder a aplicações da Autoridade Tributária que permitem a pesquisa de certos dados sem que tenha existido qualquer resposta (devem ser preocupações com a confidência de dados...).

Independentemente destas dificuldades e do convívio permanente com a atribuição de responsabilidades a quem não as tem, o município tem perfeita consciência de que tem um papel activo e fundamental no desenrolar deste processo todo e por isso tem prestado todo o apoio possível para a reavaliação dos imóveis situados na sua área geográfica.

Contudo, esta avaliação geral, tanto pela urgência da sua execução como pela sua complexidade envolvendo na área do município cerca de 40.000 prédios com 140 avaliações por dia feitas por 14 peritos que nunca existiram, implicará um grande empenho e a afectação de recursos que não existem para responder a um pico de necessidade.

Esta introdução é importante para perceber a verdade dos factos e o enquadramento das dificuldades na implementação de todo este projecto. Em concreto a resposta aos pontos identificados no requerimento da Exma. Assembleia da República é a seguinte:

- 1- Sendo um processo gerido exclusivamente pela Autoridade Tributária sem que permita ou aceite ou partilhe até esse tipo de informação o mesmo pedido deverá, com o devido respeito, ser dirigido à Autoridade Tributária;
- 2- Mais uma vez se refere que não sabendo a autarquia quantos prédios estão avaliados não consegue responder a esta questão. Contudo a forma como tem prestado a informação é a seguinte:
 - Disponibilizando directamente aos avaliadores o acesso aos processos de licenciamento de obras;
 - Disponibilizando cópias em formato digital ou papel para que os peritos georeferenciem a informação;
 - Disponibilizando atendimento específico ao munícipe e recolhendo informação junto dele sobre a localização e áreas a avaliar. Esta informação é disponibilizada aos avaliadores em base de dados.
 - Disponibilizando as áreas a avaliar em todo o centro histórico já com a relação dos artigos prediais;
 - Disponibilizando cartografia com as redes de infraestruturas que servem as diversas povoações;

- Disponibilizando cópias em formato digital e papel de todos os alvarás de loteamento com todas as respectivas áreas de construção a avaliar;

- Disponibilizando plantas de arquitectura, constituições de propriedade horizontal, certidões várias, etc.;

- Disponibilizando à Repartição de Finanças dois elementos do Centro de Emprego que a autarquia está a compartilhar.

3- Nos últimos três anos a taxa de IMI aplicada aos imóveis tem sido a seguinte:

- Para o ano de 2009

Prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI – 0,350 %

- Para o ano de 2010

Prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI – 0,350 %

- Para o ano de 2011

Prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI – 0,400 %

4- A falta de qualquer informação para a elaboração das devidas avaliações não é justificação para que, por um lado não sejam feitas e por outro que não o sejam de forma correcta e justa uma vez que os avaliadores devem ir ao local fazer essas avaliações. Ora, no local pode avaliar-se tudo: a localização, os usos, as áreas, as infraestruturas, a orientação, os anexos, etc.. Não será, portanto, por falta de alguma informação (da autarquia ou de outro) que o processo deixará de ser justo. Assim a Autoridade Tributária cumpra minimamente os seus compromissos para com os peritos avaliadores.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara

Carlos Manuel Soares Miguel, Dr.