



1936 2011

/5/OE

/ORDEM
DOS ENGENHEIROS

MEMORANDO

AVALIAÇÃO GERAL DOS PRÉDIOS URBANOS

1. A Lei 60A/2011, de 30 de Novembro, incluiu alterações ao Código do IMI no sentido de se completar a avaliação de toda a propriedade urbana no corrente ano de 2012. Segundo se sabe esta iniciativa decorre do memorando de recuperação económica e financeira do País.
2. Na referida Lei ficou estabelecido que a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), podia pedir colaboração às Ordens Profissionais para o recrutamento dos necessários peritos imobiliários e fiscais necessários.
3. A Ordem dos Engenheiros (OE) foi solicitada a proceder à seleção de mais de 900 peritos, especificamente para a referida avaliação geral e realizou essa tarefa no entendimento que prestava um serviço de interesse público, credibilizando e dignificando o processo de recrutamento e seleção e, simultaneamente criando condições para a atividade no âmbito da Engenharia Civil. Estes peritos juntar-se-iam aos cerca de 500 que já prestavam serviços de avaliação fiscal e imobiliária à ex-DGCI na vigência do Código do IMI e, igualmente para processo de penhora.
4. Em Novembro, nas conversações prévias, a OE tomou conhecimento que a remuneração dos serviços, nesta avaliação geral, a ser fixada por despacho do Ministro das Finanças seria inferior à que se encontrava em vigor alegadamente por as condições de trabalho serem mais facilitadas. Mas o valor dessa remuneração apenas foi conhecido, muito tardiamente, a 23 de Fevereiro, quando os peritos já conhecidos da AT estavam em funções, no terreno e quando o processo de recrutamento da OE estava praticamente finalizado.
5. Na corrente avaliação geral, a Lei fixou que aos peritos locais não seriam pagas deslocações, elemento altamente prejudicial, em particular nos concelhos com prédios urbanos com localização dispersa, como acontece na generalidade do interior do País.
6. Por informações de Engenheiros já envolvidos na avaliação geral, a OE tomou conhecimento que as referidas condições melhoradas não se verificaram e, ao invés, as dificuldades na obtenção de informação de base e de acesso às fracções aumentaram.
7. Na vigência do Código do IMI, as remunerações de referência para peritos locais, expressas em unidades de remuneração foram:
 - a. 21 de Janeiro de 2005 - 65.00 €
 - b. 17 de Junho de 2009 - 66.35 €
 - c. 6 de Junho de 2011 - 59.80 €
 - d. 23 de Fevereiro de 2012 - 22.00 €

Verifica-se assim que a corrente tabela de remunerações é cerca de um terço da que veio vigorando consistentemente desde o início da vigência do atual Código do IMI.

8. A OE, fez uma exposição ao Senhor Ministro das Finanças e, em consequência, foi recebida em audiência pelo Senhor Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, que na matéria das remunerações voltou a referir a facilitação do processo de avaliação, embora sem avançar qualquer justificação quantitativa e referiu, sobretudo, que o abaixamento das remunerações se devia ao facto do País atravessar grandes dificuldades financeiras que não permitiam pagamento mais elevado.



1936 2011

/5/OE

/ ORDEM
DOS ENGENHEIROS**Em conclusão:**

A OE prestou-se, de forma incondicional e sem qualquer encargo para o Estado, a prestar um serviço de recrutamento de peritos na convicção que, além de prestar um serviço de utilidade pública, contribuía para a credibilização e dignificação do processo de avaliação geral, elemento essencial num projeto com consequências sociais significativas para mais de 5 milhões de cidadãos e outras entidades contribuintes;

Na vigência do IMI – cerca de 9 anos - nunca constou que a tabela de remunerações estivesse desajustada, nem exagerada, nem subvalorizada;

A drástica redução de remunerações não pode ser justificada por facilitação da tarefa, porque se constatou que não existem condições nem mais eficazes nem mais eficientes;

A justificação por dificuldades financeiras não é plausível, já que com a realização destas tarefas, o Estado irá arrecadar, no ano seguinte, um acréscimo de IMI estimado em 150 milhões de Euros, isto é, mesmo pela tabela de remunerações anteriormente em vigor, mais do que decuplicaria o valor dispendido em honorários dos peritos.

A redução drástica de remunerações configura uma total desconsideração pelo exercício profissional duma atividade qualificada, onde se exigem conhecimentos, experiência, independência, rigor, zelo, ponderação e dedicação, já que se pretende realizar o projeto num espaço de tempo reconhecidamente insuficiente em condições normais.

A Ordem dos Engenheiros apela à Comissão Parlamentar de Orçamento, Finanças e Administração Pública, no sentido de sensibilizar o Governo para rever a tabela de remunerações e para eliminar a tremenda imagem de desconsideração e de desvalorização da atividade dos Engenheiros que se decidiram pela atividade de peritos avaliadores fiscais e imobiliários. A importância social e financeira da avaliação geral da propriedade urbana, deve ser feita sob um clima de confiança nos resultados, de forma a que, nem as autarquias nem os proprietários questionem a independência, o rigor, a qualidade e o profissionalismo com que as avaliações foram realizadas. O clima resultante duma postura de imposição incompreensível de remunerações reconhecidamente inferiores ao justo pagamento do trabalho, é altamente nocivo e, para além de criar uma convicção de tratamento injusto e de desqualificação profissional, poderá ter consequências sociais imprevisíveis.

Ordem dos Engenheiros, em 15 de Maio de 2012

Carlos Matias Ramos
Bastonário

DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÕES

AVALIAÇÃO GERAL DA PROPRIEDADE
URBANA – REMUNERAÇÕES

DECRETO-LEI N.º 287/2003, DE 12 DE NOVEMBRO,
NA REDAÇÃO DADA PELA LEI N.º 60-A/2011, DE 30
DE NOVEMBRO

ARTIGO 15.º-L

CIRCULAR Nº 4/2012

Nos termos do n.º 1 do artigo 15.º-L do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação dada pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, as remunerações dos peritos locais e dos peritos avaliadores independentes, no âmbito da avaliação geral, são fixadas por despacho do Ministro das Finanças.

Assim, comunica-se que, foi, por despacho de 13 de fevereiro de 2012, do Senhor Ministro de Estado e das Finanças, aprovada a tabela remuneratória do serviço de avaliação geral de prédios urbanos, nos seguintes termos:

1. Remuneração do serviço de Avaliação Geral

As avaliações de prédios urbanos realizadas pelos Peritos Locais da Avaliação Geral e pelos Peritos Independentes da Avaliação Geral, referidos, respetivamente, nos artigos 15.º-I e 15.º-J do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação dada pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, são remuneradas tendo como base de referência **unidades de remuneração**, cujas normas e forma de aplicação são explicitadas nos pontos seguintes.

2. Unidades de Remuneração na Avaliação Geral de prédios urbanos

2.1. Cálculo do número de Unidades de Remuneração (UR)

Para efeitos da Avaliação Geral, dos prédios urbanos, o número de unidades de remuneração será calculado tendo por base o número de fichas de avaliação referentes a prédios avaliados, devidamente enquadradas em escalões, de acordo com o quadro seguinte:

**Razão das
Instruções**

Remuneração

**Unidades de
Remuneração**

CIRCULAR Nº 4/2012

DECLARAÇÕES MOD.1 DO IMI PARA EFEITOS DA AVALIAÇÃO GERAL		
Escalões	Número de divisores	Nº de fichas de avaliação
1	4	1 ou 2
2	3	3 a 6
3	2	7 a 10
4	1,5	11 a 15
5	1,2	16 a 20
6	20	Mais de 20

2.2. Regras gerais de cálculo das Unidades de Remuneração (UR)

As regras de cálculo das UR (expressas em numeral com duas casas decimais) a pagar, ao conjunto das fichas válidas geradas a partir de uma declaração Modelo 1 de IMI de Avaliação Geral são as seguintes:

Escalão 1 – A título de exemplo, se se estiver perante declarações modelo 01 do IMI que geram 1 ou 2 fichas de avaliação, o cálculo da unidade de remuneração é efetuado dividindo a unidade (um) pelo divisor 4 (quatro), resultando em 0,25 da unidade de remuneração;

Escalão 2 – A título de exemplo, se se estiver perante declarações modelo 01 do IMI que geram 3 a 6 fichas de avaliação, o cálculo da unidade de remuneração é efetuado dividindo a unidade (um) pelo divisor 3 (três), resultando em 0,33 da unidade de remuneração;

Escalão 3 – A título de exemplo, se se estiver perante declarações modelo 01 do IMI que geram 7 a 10 fichas de avaliação, o cálculo da unidade de remuneração é efetuado dividindo a unidade (um) pelo divisor 2 (dois), resultando em 0,50 da unidade de remuneração;

Escalão 4 – A título de exemplo, se se estiver perante declarações modelo 01 do IMI que geram 11 a 15 fichas de avaliação, o cálculo da unidade de remuneração é efetuado dividindo a unidade (um) pelo divisor 1,5 (um vírgula cinco), resultando em 0,66 da unidade de remuneração;

Escalão 5 – A título de exemplo, se se estiver perante declarações modelo 01 do IMI que geram 16 a 20 fichas de avaliação, o cálculo da unidade de remuneração é efetuado dividindo a unidade (um) pelo divisor 1,2 (um vírgula dois), resultando em 0,83 da unidade de remuneração;

Escalão 6 – A título de exemplo, se se estiver perante declarações modelo 01 do IMI que geram mais de 20 fichas de avaliação, o cálculo da unidade de remuneração é efetuado dividindo o número de fichas de avaliação pelo divisor 20 (vinte).

**Regras de
cálculo das
Unidades de
Remuneração**

CIRCULAR Nº 4/2012

2.3. Regras de cálculo das UR para prédios ou partes de prédios urbanos edificados, cujas afetações não sejam as de Habitação, Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados e prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade com área bruta de construção superior a 3.000 m²

Nas avaliações de fichas relativas aos prédios ou partes de prédios supracitados, o cálculo das unidades de remuneração corresponde ao resultado do quociente da área bruta de construção pelo divisor 3.000 (três mil), estabelecendo-se para o efeito, um máximo de 5 (cinco) unidades de remuneração.

2.4. Regras de cálculo das UR nas avaliações realizadas em processos

Nas avaliações realizadas em processos, no âmbito da avaliação geral da propriedade urbana, a remuneração será determinada segundo as regras definidas nos pontos 2.1 a 2.3, sendo atribuída, no mínimo, uma unidade de remuneração qualquer que seja o resultado da avaliação e tipo de prédio. Para este efeito consideram-se avaliações realizadas em processos as segundas avaliações, efetuadas nos termos dos n.ºs 2 e/ou 4 do artigo 76.º do CIMI.

3. Valor das Unidades de Remuneração (UR) a aplicar na Avaliação Geral da propriedade urbana

3.1 Os valores das unidades de remuneração previstas neste ponto são os seguintes:

I - Perito Local da Avaliação Geral	1 unidade de remuneração = € 22,00
II - Perito Independente da Avaliação Geral n.º 2 art.º 76.º CIMI	1 unidade de remuneração = € 17,30*
III - Perito Independente da Avaliação Geral n.º 4 art.º 76.º CIMI	1 unidade de remuneração = € 26,00*

* Os valores constantes de II e III não são cumulativos. Se o método de avaliação utilizado for o determinado no n.º 2 do art.º 76º do CIMI a UR aplicável é exclusivamente do valor de € 17,30; se o método de avaliação utilizado for o do n.º 4 do art.º 76º do CIMI a UR aplicável é exclusivamente do valor de € 26,00.

3.2 Os valores referidos no ponto anterior remuneram todos os trabalhos efetuados pelo perito, nos termos da lei, incluindo todos os procedimentos administrativos

3.3 O valor de unidade de remuneração a aplicar, é aquele que se encontrar em vigor à data da submissão (dataval) da respetiva ficha.

**Valor das
Unidades de
Remuneração**

CIRCULAR Nº 4/2012

4. Transportes

Nos termos do n.º 2 do artigo 15.º-L do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação dada pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, os abonos de transportes são exclusivamente atribuídos aos Peritos Independentes.

O valor que remunera os abonos de transportes é igual ao fixado anualmente para os funcionários e agentes da administração central e local, em automóvel próprio, observando-se as seguintes regras:

- a) Na avaliação de prédios urbanos os peritos devem planear as deslocações, tendo em conta o número de prédios que permitam ser vistoriados com uma única saída, devendo apenas contar-se, além da distância entre os prédios, um percurso de ida e outro de regresso;
- b) O abono de transporte relativo a segundas avaliações, será o correspondente ao número de quilómetros percorridos, mas se o contribuinte decair ou a despesa ficar a seu cargo, será contada, em cada processo, a importância correspondente ao quociente do total do número de quilómetros percorridos pelo número de processos em que se efectuaram avaliações;
- c) Aos Peritos Independentes serão contados os quilómetros, a partir da periferia do núcleo urbano do Serviço de Finanças onde se situa a sua área de residência, até ao local dos prédios a avaliar;
- d) Sempre que surjam os impedimentos previstos no n.º 1 do artigo 69.º do CIMI, ao nomear-se o perito substituto, os quilómetros percorridos por este deverão ser contados desde a periferia do núcleo urbano do Serviço de Finanças da sua área de residência até ao local dos prédios a avaliar;
- e) Na determinação do número de quilómetros percorridos, desprezar-se-á sempre, na soma total, qualquer fração de quilómetro.

O valor a aplicar relativo aos abonos de transporte, é aquele que se encontrar em vigor à data da deslocação.

5. Entrada em vigor

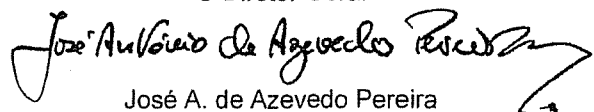
A presente Circular vigora a partir do dia seguinte ao da publicação da Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro.

Transportes

Aplicação

Autoridade Tributária e Aduaneira, 23 de fevereiro de 2012

O Diretor Geral



José A. de Azevedo Pereira