

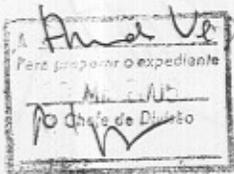
19, 5, 2005  
Rosauro  
Alber

Exmo. Senhor  
Presidente da Assembleia da República

**REQUERIMENTO** Nº 317/X (1ª) – AC

**Assuntos: Avaliação da Propriedade Urbana  
Coeficiente de Localização/ Municípios da Covilhã  
e Fundão**

1. Na sequência das notificações dos resultados das avaliações da propriedade urbana já realizadas na vigência da legislação que procedeu à recente reforma sobre a tributação do património, aprovada pelo D.L. nº 287/2003, de 12 de Novembro, constata-se que os valores patrimoniais tributários (V.P.Ts) resultantes dessas operações, sobretudo nas cidades da Covilhã e do Fundão, se mostram totalmente desfasados da realidade, atingindo valores consideravelmente superiores aos valores reais de tais prédios e aos preços efectivamente praticados na alienação dos mesmos, traduzindo-se na generalidade numa sobreavaliação de mais de 40%, ultrapassando em muitas situações os 100%
2. As distorções verificam-se quer nos terrenos para construção, quer nos prédios edificados, qualquer que seja o seu destino ou afectação.
3. As situações detectadas não constituem uma minoria no universo dos prédios avaliados à luz da nova legislação, atingindo a generalidade dos terrenos para construção e dos prédios edificados localizados nas referidas cidades.
4. Da análise das avaliações efectuadas – de que as empresas já foram notificadas –, constata-se que os dois factores que levaram ao desfasamento dos valores resultantes das avaliações em relação aos valores reais dos imóveis urbanos são o **custo médio de construção por metro quadrado (Vc)** – que na região é necessariamente, inferior ao fixado por lei – e, sobretudo, os **Coeficientes de Localização (Cl)** resultantes do zonamento concretamente definido para ambos os municípios em apreço.



5. Nos termos da Portaria nº 982/2004, de 4 de Agosto, para os municípios da Covilhã 1 e 2 e Fundão foram estabelecidos os seguintes valores mínimos e máximos para o coeficiente de localização:

MUNICÍPIO	HABITAÇÃO		COMÉRCIO		SERVIÇOS	
Covilhã 1	0,35	1,32	0,40	0,95	0,40	0,95
Covilhã 2	0,35	1,32	0,40	0,91	0,40	0,95
Fundão	0,35	1,40	0,40	1,40	0,40	1,00

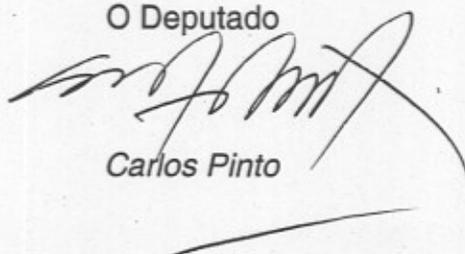
- 6 Tais valores traduziram-se concretamente, no que concerne à habitação, em coeficientes de 1,32 para a zona central da Covilhã e para algumas zonas periféricas de acesso.
- 7 Comparando tais coeficientes com os fixados para a cidade de Castelo Branco, constatamos, desde logo, que aí só as zonas de maior valor imobiliário da cidade atingem entre 1,00 e 1,20, ficando todas as demais abaixo de 0,95.
- 8 Por outro lado, comparando tais coeficientes com os fixados para a cidade da Guarda, constatamos que apenas uma única zona e de reduzidas dimensões – a zona de maior valor imobiliário da cidade – se atinge um coeficiente de 1,30, cifrando-se todas as demais abaixo de 1,10.
- 9 Desta análise comparativa resulta, desde logo, que na zona central da cidade da Covilhã, nas zonas de expansão e nalgumas zonas periféricas os coeficientes de localização são substancialmente superiores aos coeficientes mais elevados da capital do distrito e que no aglomerado urbano e nalgumas zonas de acesso da cidade do Fundão são idênticos.
- 10 Tal situação conduz a enormes desigualdades, a um tremendo desequilíbrio concorrencial e, sobretudo, à violação do princípio do rendimento real desde logo porque nas cidades de Castelo Branco e da Guarda o valor real e de mercado dos terrenos para construção e dos edifícios construídos é substancialmente superior ao das cidades da Covilhã e do Fundão.



- 11 Assim, nas cidades da Covilhã e do Fundão, devido, sobretudo, aos elevados e desajustados Coeficientes de Localização fixados, os valores resultantes das avaliações ultrapassam substancialmente os valores reais e de mercado, enquanto que nas cidades de Castelo Branco e da Guarda ficam em cerca de 80% desses valores.
- 13 Com a recente reforma da tributação do património pretendeu-se pôr fim às distorções e iniquidades existentes, incompatíveis com um sistema fiscal justo e moderno, e proceder a uma repartição mais justa da tributação da propriedade imobiliária.
- 14 A verdade, porém, é que nas cidades em apreço o factor com que o legislador pretendeu “temperar” ou evitar desigualdades e as distorções e iniquidades do passado está a produzir o efeito contrário, conduzindo a situações de profunda desigualdade e de manifesta distorção da realidade.
- 15 Tal situação não decorre de erro ou lacuna da lei, mas sim, dum zonamento específico feito em desconformidade com os critérios legais –zonamento cuja imediata alteração de impõe, adequando aos critérios legais e à própria realidade.
- 16 Se tais correcções não forem imediatamente promovidas será o fim da maioria das empresas de construção civil, promoção e mediação imobiliária que operam nas cidades da Covilhã e do Fundão – que terão de contabilizar e de pagar impostos por rendimentos que na realidade não tiveram - ; será o fim da actividade de construção civil nas cidades da Covilhã e do Fundão, com as nefastas consequências, directas e indirectas, que lhe estão associadas;
- 17 Assim ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, requero ao Governo através do Senhor Ministro das Finanças que sejam tomadas, **com a máxima urgência**, as medidas que se mostrem necessárias e adequadas à sua correcta resolução, que, em nossa opinião, passam pela diminuição dos coeficientes de localização e pela correcta definição de zonas homogéneas, tendo em consideração os critérios legais.

Palácio de São Bento, 19 de Maio de 2005

O Deputado



Carlos Pinto