

Avaliação geral ou deformação geral?

Freitas Lopes



O valor patrimonial tem impacto relevante sobre famílias e empresas. O "Estado Novo" baseou o imposto imobiliário no rendimento. Cavaco Silva, quando da criação do Imposto Único, unificou todos, menos um: o imposto sobre imóveis. Mas fez uma mudança ideológica estrutural: o imposto será sobre o "valor patrimonial" e não sobre o rendimento. Logo decidiu que seria suportado pelo proprietário, tenha ou não rendimento do prédio.

O valor patrimonial não foi definido. O objetivo era criar um imposto que aliviasse o Estado central nas transferências para os municípios, criando novas receitas. Quanta mais imóveis a autarquia tenha, mais receitas cobra aos proprietários e menos pedirá ao Estado — mesmo que os inquilinos tenham rendas mais ou menos congeladas ou as casas estejam vagas.

A justificação moral foi simples: é justo que o município seja ressarcido dos custos que suporta com os prédios, tais como iluminação, escolas, ruas, água. A primeira deformação ideológica assentou, assim, numa contradição: a grande maioria dos serviços municipais é prestada não ao proprietário, quanto tal, mas ao utente (inquilino ou proprietário). Os prédios não produzem esgotos nem bebem água ou vão ao jardim. Nem usam transportes. Os utentes, sim.

Mas afinal o que é o esfíngico "valor patrimonial" do prédio? Medina Carreira liderou uma das sucessivas comissões. Mas os modelos matemáticos, quando ensaiados, acabavam sempre por ofender interesses. Dos mais ricos que fazem lóbi. Ou da classe média-baixa que vota. Se satisfaziam o Cacém, entravam nos bolsos da Quinta da Marinha. E nova Comissão se sucedia.

Os mais prudentes ou abastados deixaram de ser proprietários de imóveis.

Compraram "papel-pedra" ou passaram a ocupar prédios luxuosos de empresas ou de residentes em offshores.

Quando os príncipes precisaram de mais dinheiro, criaram o "imposto das janelas": o cobrador só tinha que contar as janelas e aplicar a tabela. Os sovins mais cautelosos passaram a eliminar muitas janelas: antes as escuras, sem ventilação e com doenças, do que dar dinheiro ao "tirano".

Seculos depois, o Estado português criou as condições para que a globalização financeira gerasse o mundo fabuloso dos derivados das obrigações hipotecárias. Todos estavam interessados na subida do valor dos imóveis, desde os municípios ao Governo, passando pelos mediadores, os bancos e as famílias. Foi a segunda grande deformação. Ruiu quando a grande recessão rebentou em 2008 e o "valor" dos imóveis começou a evaporar-se. Ricos da classe média passaram a "ninjas". A dívida soberana subiu à estratosfera, o monstro acordou. A União Europeia, o BCE e o FMI vieram fazer o empréstimo de último recurso. E a cobrança da primeira fatura. Em menos de 15 dias a troika fez o que faz qualquer príncipe que leia Maquiavel: contar as casas e calcular o montante a cobrar ao povo. A terceira deformação decorre do facto de os proprietários serem falsos: são milhões de famílias que ainda devem parte da casa ao banco. E podem ficar sem emprego. E sem a casa.

Cinco milhões de imóveis, a 30 euros por ano, "rendem" 150 milhões de euros. Já pagam parte dos juros anuais para os credores. Um ano para fazer a Avaliação Geral. Claro que aumentar o valor patrimonial, quando o valor de mercado está em queda e urna contradição. E a quarta grande deformação. Proudhon dizia que a propriedade é um roubo — exceto as pequenas casas, como a dele próprio. Na minha aldeia diz-se que quem rouba a ladrão tem cem anos de perdão.

Mas o valor patrimonial, afinal o que é? O valor patrimonial é um postulado. Os Órgãos de Soberania postulam como é calculado, com regras jurídicas cautelarmente complexas, às vezes enviesadas, muitas vezes vagas. O Decreto-Lei 287/2003 já vai na 20ª (vigésima) alteração. As dúvidas entre os próprios especialistas exigem "Circulares" de interpretação. A troika quer certezas. A soma dos valores patrimoniais tem de produzir, pelo menos, mais 150 milhões de euros de imposto por ano.

Passos Coelho porfia em provar que vai além da troika. Só não disse quantos milhões, dezenas ou centenas de milhões pensa colher a mais, dos (pseudo) proprietários das casas. Ao olharmos para os colossais milhões da dívida das autarquias, agora revelados, o melhor é Gaspar criar mais uma "almofada". Quem paga mais 30 euros também paga mais 60. Ou cem.

Presidente da Direção da Associação Portuguesa dos Avaliadores de
Engenharia

In JORNAL DE NEGÓCIOS, dia 27-Mar-2012

[Imagem do texto impresso](#)