



Público

01-10-2016

Periodicidade: Diário

Classe: Informação Geral

Âmbito: Nacional

Tiragem: 51453

Temática: Política

Dimensão: 3770 cm²

Imagem: S/Cor

Página (s): 1/4 a 6

Cavaco pagou durante 15 anos metade do IMI que devia ter pago

A casa de Albufeira do ex-Presidente foi reavaliada pelas Finanças em 2015. Valor patrimonial quase duplicou face ao da caderneta predial em 2009. Os dados fornecidos por Cavaco não eram verdadeiros **Destaque, 4 a 6**

Público

01-10-2016

Periodicidade: Diário

Classe: Informação Geral

Âmbito: Nacional

Tiragem: 51453

Temática: Política

Dimensão: 3770 cm²

Imagem: S/Cor

Página (s): 1/4 a 6

4 | DESTAQUE | PÚBLICO, SÁB 1 OUT 2016

IMPOSTOS

Cavaco pagou metade do IMI que devia ter pago durante 15 anos

A casa de Albufeira do ex-PR foi reavaliada pelas Finanças em 2015. Valor patrimonial quase duplicou face ao da caderneta predial em 2009. Os dados fornecidos por Cavaco não eram verdadeiros

José António Cerejo

Em 2009 a Autoridade Tributária considerava que a casa de Cavaco Silva, Gaivota Azul, na praia da Coelhoa, concelho de Albufeira, tinha um valor patrimonial de 199.469 euros. Em 2015, os mesmos serviços fiscais reavaliaram a mesma casa e chegaram a um valor muito diferente: 392.220 euros.

Uma consequência dessa reavaliação foi um enorme aumento do imposto a pagar por Aníbal Cavaco Silva. O imposto municipal sobre imóveis (IMI) devido este ano pelo proprietário da moradia da Coelhoa quase que duplica os valores habitualmente pagos desde 2000. O ex-Presidente da República já deverá ter desembolsado 1372 euros, quando em 2010, por exemplo, se

ficou pelos 797. Mas se a Câmara de Albufeira não tivesse reduzido no ano passado a taxa do IMI de 0,5% para 0,35%, este ano teria de pagar 1961 euros – mais 146% do que pagou em 2010.

O enorme agravamento fiscal sofrido pelo antigo presidente do PSD não foi, porém, o resultado do “brutal aumento de impostos” que atingiu a maioria dos portugueses em 2012. Neste caso, o contribuinte deixou apenas de beneficiar do facto de, em 2000, ter fornecido às Finanças dados errados quanto à casa, a sua área e características, que fizeram cair para perto de metade os impostos por ele devidos.

Isto porque, com base nos elementos fornecidos ao fisco em 2000, ano em que o imóvel foi inscrito na matriz, o seu valor patrimonial tributável – sobre o qual incide a taxa do IMI estabelecida pelos mu-



nicipios entre um mínimo de 0,3% e um máximo de 0,5% – foi fixado pelas Finanças muito abaixo do que devia ter sido, se os dados fornecidos fossem os reais.

De acordo com a caderneta predial obtida pelo PÚBLICO em 2012 e emitida nesse ano, a moradia, denominada Gaivota Azul, tinha um valor patrimonial de 199.469 euros pelo menos desde 1999. Para chegar a esse valor, as Finanças serviram-se de uma declaração (antigo Modelo 129) entregue pelo contribuinte, conforme determinava a lei então em vigor. Essa declaração descreve uma propriedade composta por uma moradia com uma área coberta de 252 m² e uma área descoberta de 1634 m². Só que essa moradia, como o PÚBLICO revelou no início de 2011, nunca existiu. A Câmara de Albufeira aprovou o seu projecto com uma área bruta de construção

de 318 m², em dois pisos, e emitiu a respectiva licença de construção em 1994, quatro anos antes de Cavaco adquirir a propriedade. Essa casa, todavia, nunca foi construída. Mas foi sobre essa ficção que o contribuinte Aníbal Cavaco Silva pagou a contribuição predial entre 2000 e 2003 e o IMI, imposto que a substituiu, desde então, até 2015.

Imóveis não coincidentes

A Gaivota Azul, essa, conforme consta do projecto aprovado em 1997, ainda em nome da empresa então proprietária, tem uma área de implantação de 464 m², uma área bruta de construção de 620 m² e três pisos. Ou seja: quase o dobro da área bruta de construção e da área de implantação que serviram para determinar o valor patrimonial, a sisa e a contribuição predial/IMI a pagar.

A caderneta predial da Gaivota

Azul actualizada no ano passado pelas Finanças e ainda em vigor veio entretanto clarificar o essencial, sem deixar margem para dúvidas: o imóvel sobre o qual Cavaco foi taxado durante 15 anos não tem nada que ver com aquele de que é proprietário.

Conforme se lê na caderneta predial actual, a que o PÚBLICO teve recentemente acesso, a Gaivota Azul (Lote 18 da Urbanização da Coelhoa) foi mais uma vez avaliada em 2013, sendo-lhe atribuído o valor patrimonial de 392.220 euros, já em 2015. Os dados inscritos no documento são agora os verdadeiros (464 m² de implantação, 620 m² de área bruta de construção e três pisos). Como consequência, o IMI devido este ano subiu para 1372 euros.

O PÚBLICO dirigiu várias perguntas a Cavaco Silva há duas semanas, mas, tal como fez em 2011, o ex-Presidente nada respondeu.

Cavaco Silva, então Presidente da República, no Algarve, nas celebrações do 10 de Junho de 2010



A avaliação geral de 2012 levou a um aumento médio de 34% no valor fiscal dos imóveis em Portugal, uma percentagem muito inferior ao aumento de 97% registado na casa Gaivota Azul, no empreendimento da Aldeia da Coelha

De acordo com o que se lê na caderneta predial, a nova avaliação que fez aumentar o valor patrimonial, agora com base em elementos verdadeiros, teve origem numa declaração modelo 1 do IMI (que substituiu o antigo modelo I29) entregue em Fevereiro de 2013. Isso significa que a reposição da verdade poderá ter sido da iniciativa do próprio contribuinte. No entanto, o facto de em 2012 ter havido uma avaliação geral de todos os imóveis que nunca tinham sido avaliados depois de 2003, determinada pelo Governo e apenas com intervenção do fisco e dos municípios, também torna plausível a hipótese de o impulso da correcção ter partido dos serviços das Finanças. Uma coisa é certa: a avaliação geral de 2012 levou a um aumento médio de 34% no valor fiscal dos imóveis em Portugal, uma percentagem muito inferior ao

392

mil euros é o valor actualmente atribuído à Gaivota Azul, contra os 199.469 euros de 2009

Finanças e tribunais impediram acesso

Várias acções judiciais do PÚBLICO para obter documentos sobre este caso foram recusadas

As Finanças e os tribunais administrativos impediram em 2011 e 2012 que o PÚBLICO confirmasse em definitivo aquilo que a caderneta predial agora revela indelutavelmente: Cavaco Silva pagou impostos desde 2000 sobre uma moradia que nunca existiu e que valia cerca de metade daquela de que é proprietário. Solicitada formalmente, por duas vezes, a facultar o acesso aos processos de avaliação e reclamação do segundo valor patrimonial atribuído à Gaivota Azul, a Direcção-Geral dos Impostos (actual Autoridade Tributária) não a autorizou, alegando que tais documentos estavam protegidos pelo sigilo fiscal e só poderiam ser consultados mediante autorização do contribuinte.

Numa primeira fase o PÚBLICO pediu a Cavaco Silva a permissão exigida, mas o então Presidente da República nada respondeu.

Logo a seguir foi interposta, junto do Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa, uma acção de intimação contra a Direcção-Geral dos Impostos

para disponibilização dos processos, mas a resposta do juiz foi negativa. Igual destino tiveram os recursos apresentados junto do Tribunal Central Administrativo Sul e do Supremo Tribunal Administrativo.

Em todas estas decisões judiciais os juizes subscreveram a tese da Direcção-Geral dos Impostos de que o processo de avaliação integra "dados susceptíveis de revelar a situação tributária dos contribuintes, protegida pelo dever de sigilo, tais como o rendimento colectável que visa determinar".

A sentença do Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa, que mereceu depois a concordância dos tribunais superiores, sustenta mesmo que "o valor apurado na avaliação serve de base ao cálculo do imposto de sisa (hoje IMT) a pagar, pelo que tais dados [obtidos no procedimento de avaliação] são susceptíveis de revelar a capacidade que o contribuinte tem de pagar o imposto, revelando a sua capacidade contributiva". **J.A.C.**

aumento de 97% registado na Gaivota Azul.

Esta e outras questões, entre as quais o facto de a área total do terreno agora inscrita na caderneta ser de 1638 m², quando ela é de 1891 m², tal como constava da caderneta anterior e consta do registo predial, continuam por esclarecer.

O PÚBLICO também não conseguiu apurar se as Finanças exigiram a Cavaco Silva o diferencial entre os impostos por ele pagos desde 2000 e aqueles que devia ter pago.

Na impossibilidade de ver os processos de avaliação (ver caixa), os dados inscritos na actual caderneta predial tornam ainda mais intrincado todo este caso e mais incompreensível o teor do comunicado emitido pela Presidência da República em Fevereiro de 2011. Na sequência das notícias divulgadas pelo PÚBLICO e pela *Visão*, e logo a

seguir às eleições presidenciais desse ano, o comunicado garantia que Cavaco pagou 8133 euros, em data não indicada e a título de imposto de sisa, pela permuta, realizada em 9 de Julho de 1998, através da qual se tornou dono da Gaivota Azul.

Nessa data, Aníbal Cavaco Silva trocou com a Constralmada, uma empresa de que era sócio o seu amigo Fernando Fantasia (construtor civil que detinha parte da OPI 92, uma das sociedades envolvidas no escândalo BPN) a sua vivenda Mariani, em Montechoro, pela Gaivota Azul, no empreendimento da Aldeia da Coelha (cujo loteamento também tinha sido promovido por um amigo de infância de Cavaco Silva, e seu colaborador em São Bento, Teófilo Carapeto Dias).

Na escritura, Cavaco e a empresa de Fernando Fantasia atribuíram a ambas as casas, ainda que muito di-

ferentes, o mesmo valor: 135 mil euros. Como se tratou de uma permuta directa, em que as duas casas foram avaliadas pelos respectivos donos com o mesmo valor, a transacção, numa primeira fase, ficou isenta de imposto de sisa.

Logo a seguir, porém, as Finanças desencadearam um primeiro processo de avaliação da Gaivota Azul, obrigatório por lei, tendo em conta que a moradia estava omissa na matriz, não dispoendo por isso de valor patrimonial atribuído aquando da escritura.

Três avaliações em 18 anos

Cavaco Silva foi então informado de que devia pagar sisa, uma vez que a Gaivota Azul era mais valiosa do que a Mariani. A sisa devida, à taxa de 10%, foi calculada pelo diferencial de 81.330 euros entre o valor patrimonial que as Finanças atribuíram à Gaivota Azul e o valor patrimonial da Mariani. Como o valor patrimonial da Mariani à data da escritura era de apenas 7876 euros, terá de se concluir que as Finanças começaram por avaliar a Gaivota Azul em menos de 90 mil euros.

Todavia, os dados inscritos na caderneta predial de 2012 evidenciam que o valor patrimonial desta moradia, fixado em 2009 em 199.469 euros, teve origem numa reclamação apresentada por Cavaco Silva no início de 2000 – meses depois da avaliação que deu origem ao pagamento da sisa de 8133 euros – contra o resultado de uma segunda avaliação, provavelmente motivada pelo facto de a casa ter sido entretanto concluída.

Para que Cavaco tenha reclamado do valor desta última avaliação em 2000, reclamação à qual juntou o projecto autenticado pela Câmara de Albufeira da casa que nunca foi construída, presume-se que o valor da segunda avaliação fosse igual ou superior a 199.469 euros.

Ou seja: as Finanças já avaliaram a casa de férias do ex-Presidente pelo menos três vezes nos últimos 18 anos e o seu valor sofreu um acréscimo de mais de 300 mil euros. Numa primeira vez chegaram à conclusão de que a casa valia menos de 90 mil euros (1999), um ano depois aumentaram esse valor e o próprio Cavaco Silva reclamou da nova avaliação que acabaria por ser fixada em 199.469 euros. Finalmente, no ano passado, a Gaivota Azul sofre nova apreciação significativa, valendo agora, para a Autoridade Tributária, mais de 392 mil euros.

6 | DESTAQUE | PÚBLICO, SÁB 1 OUT 2016

IMPOSTOS

Especialistas apontam “erro, voluntário ou negligente”

O PÚBLICO pediu a vários especialistas em direito fiscal que analisassem a notícia sobre a casa de Cavaco Silva sem identificar o proprietário ou o local

Paulo Pena

Para contextualizar a notícia que o leitor acaba de ler nas páginas anteriores, o PÚBLICO resolveu ouvir vários especialistas em fiscalidade. Por se tratar de uma pessoa politicamente exposta, um ex-primeiro-ministro e ex-Presidente da República, naturalmente

sujeito a convicções contraditórias, a melhor forma de conseguir uma avaliação o mais objectiva possível seria colocar o caso à consideração de especialistas, omitindo que se tratava de Aníbal Cavaco Silva e da sua casa no empreendimento da Aldeia da Coelhoa, no Algarve.

Enviámos os factos da notícia a cinco especialistas, omitindo o nome do contribuinte em causa, e qualquer detalhe que os pudesse



Protesto de activistas antiportagens junto à casa de Cavaco Silva na Coelhoa, em 2013

levar a reconhecer a história concreta. Por isso, todos os inspetores tributários e juristas de direito fiscal que aceitaram pronunciar-se sobre esta disparidade nas avaliações da casa Caivota Azul, e consequente variação do valor a pagar pelo IMI, só agora, ao ler estas linhas, sabem sobre quem emitiram uma opinião. Na verdade, apenas um nos perguntou antes se não poderia saber de quem se tratava.

Todos coincidem num ponto, resumido por Paulo Ralha, presidente do Sindicato dos Trabalhadores dos Impostos: há, neste caso, evidências de uma “inscrição errada” da casa de Cavaco Silva nos registos da Autoridade Tributária.

De todos, Ralha foi o único que aceitou ser citado a comentar o (hipotético) caso. Os restantes pediram-nos para não serem identificados. Foi o caso de um dos principais peritos em legislação fiscal, que também atribuiu a responsabilidade por toda a situação a um “erro, voluntário ou negligente, da inscrição inicial do prédio” – ou seja, para este advogado, esse é o pecado original na história da casa. “Os modelos 129 eram então feitos com alguma displicência e davam azo a alguns erros, ou, eventualmente, a manipulações de valores relevantes para a avaliação”, acrescenta, clarificando que a introdução do IMI, em 2003, quatro anos após a escritura da casa do ex-Presidente, alterou esta situação.

Outro advogado, da mesma área de especialidade, concorda, por ou-

tras palavras: “Ou houve erro, ou houve fraude.”

Como a casa foi inscrita com uma área menor, e com características diferentes das que vieram a existir, o erro tomou conta do processo. “Depois de inserido um erro no cadastro a tendência para a repetição do erro ao longo dos anos é inevitável, apenas sendo quebrada quando existam eventos jurídicos que possam ‘mexer’ com a matriz predial, como sejam eventuais transmissões.” Não foi o caso. A moradia não foi vendida.

“Valores desajustados”

Em 2012, contudo, foi determinada – durante o programa de ajustamento da *troika* – uma avaliação geral do património imobiliário, que veio alterar algumas destas situações. É nesse contexto que surge, como a notícia do PÚBLICO descreve, a entrega por Cavaco Silva de um novo impresso (modelo 1 do IMI) que corrige a informação que tinha sido prestada nas anteriores avaliações das Finanças. Após 2013 “existiram efectivamente casos em que, perante as divergências detectadas pelos avaliadores, foi pedida a intervenção do próprio sujeito passivo para regularizar a situação, fornecendo os elementos de informação necessários”, explica um dos especialistas ouvidos pelo PÚBLICO. “Esta nova avaliação terá resultado o novo valor patrimonial tributário, substancialmente superior ao anterior por ter atendido não apenas aos novos critérios de valorização dos imóveis, mas, neste

caso, principalmente pelo acréscimo de áreas de construção.”

Paulo Ralha, o presidente do Sindicato dos Trabalhadores dos Impostos recorda: “A avaliação que existia até à reforma do património (que se concluiu em 2012) fundava-se em valores pouco objectivos, que vinham da antiga contribuição predial e tinha por base o valor de renda do prédio. Ora, estes valores eram muito desajustados ao valor de mercado. Com a reforma, a avaliação baseia-se em critérios objectivos, como valor de construção, idade, localização, etc. Todavia, existem ainda alguns critérios não muito objectivos e que agora foram mais valorizados, como o caso da já muito citada ‘exposição solar’. São, contudo, meros ajustamentos a um valor que é obtido com critérios concretos.”

Quanto à hipótese de a Autoridade Tributária tentar reaver parte do IMI que não foi cobrado por haver um “erro” na inscrição da casa na matriz, apenas um advogado ouviu do PÚBLICO se pronunciou: “Teoricamente, seria possível que a AT, identificando o erro e comprovando que o prédio era o mesmo havia anos, pudesse efectuar liquidações adicionais em relação aos períodos de tributação em que o imóvel foi incorrectamente avaliado. Porém, além da dificuldade em despistar este tipo de situações com carácter geral, se o pretendesse fazer, estaria sempre sujeita ao prazo de caducidade do direito à liquidação (quatro anos).”

Ruiivães - Vila Nova de Famalicão



JOSÉ DE AZEVEDO CAMPOS

FALECEU

Seus filhos, noras, genros, netos e bisnetos participam o seu falecimento e que o funeral se realiza hoje, sábado, dia 1, pelas 15.00 horas na Igreja de Ruiivães, em cuja casa mortuária se encontra.

Bárto Paiva Campos e Anne Marie Fontaine
 Maria Teresa Paiva Campos e Ernesto Carvalho Neves
 Francisco Paiva Campos e Arlete Dias Campos
 Rosa Paiva Campos e Álvaro Santos Legoinha
 Maria Alice Paiva Campos e Domingos Costa Martins