



HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO URBANO PROPOSTAS PARA UMA NOVA LEGISLAÇÃO

I - NOTA PRÉVIA

Em abril de 2013 a Associação dos Inquilinos Lisbonenses (AIL) e outras Associações e Organizações reclamaram a revogação da legislação aprovada em 14 de agosto de 2012 pelo Governo de Passos Coelho e de Paulo Portas (Lei Cristas), Lei nº 31/2012, e apresentaram uma PROPOSTA DE BASES PARA NOVO PROCESSO LEGISLATIVO.

Os acontecimentos dos anos subsequentes, mormente aumentos desmesurados das rendas e dos despejos, a pressão sobre os inquilinos para abandonarem as casas com comportamentos de senhorios de assédio criminosos e ilícitos, denúncia dos arrendamentos para realização de obras ditas profundas ou a oposição à renovação dos contratos, demonstraram a justeza dessa reclamação e da apresentação daquela proposta.

Enquanto tal processo não se desenvolvesse, a AIL entendeu que se deveria proceder a alterações pontuais à legislação, para o que apresentou propostas, tendo havido alterações em 2016, 2017 e 2018 que mitigaram alguns dos preceitos gravosos daquela legislação.

Em 2017, e perante uma situação habitacional alarmante e caótica, o Governo reconstituiu a Secretaria de Estado da Habitação, que elaborou um plano designado de NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO, onde se previa um conjunto de programas específicos, mas omisso quanto aos dois pontos-chaves do problema da habitação e do arrendamento, ou sejam, a previsão de revogação da legislação de 2012 e a regulação, dinamização, estabilização e credibilização do mercado.

Entretanto, em 2018 foram apresentados os projetos de LEI DE BASES DA HABITAÇÃO, propostos pelo PS, pelo BE e pelo PCP, que após prolongado debate público e parlamentar veio a ser aprovada e publicada em 3 de setembro de 2019.

Congratulo-nos com a aprovação desta LEI que vem enquadrar e definir regras para a habitação, a serem concretizadas no plano legislativo, em particular quanto à revogação da legislação em vigor e à regulação do mercado de arrendamento.

Face aos desmandos que se continuam a verificar – escalada de despejos, aumento dos fogos devolutos não sancionáveis,

que dinamizasse o mercado, que incentivasse a oferta em quantidade, qualidade e preço de modo a satisfizer a procura.

Ao invés, optou-se por uma política de deixar exclusivamente ao mercado privado e especulativo, muitas vezes ganancioso e oportunista, a resposta às necessidades de habitação para arrendamento, que se traduziu na redução e encarecimento da oferta, na desestabilização e precariedade contratual e numa incontrolável agressividade sobre os inquilinos.

Esta situação de carência, precariedade e elevado preço conduziu inevitavelmente ao descrédito do arrendamento.

Em paralelo, em benefício da banca, seguros e especuladores imobiliários, manteve-se a política de apoio à aquisição de habitação própria, com empréstimos a

juros bonificados, com diversos benefícios fiscais, com aparente menor taxa de esforço, o que levou ao endividamento, à imobilização prolongada das famílias e a maiores riscos de incumprimento.

Refira-se que a aquisição de habitação não garante a sua segurança porque, em caso de incumprimento, a maioria das vezes resultante de razões exteriores à família, os credores não hesitam em expulsar o adquirente, ficando este sem a habitação e as poupanças nela aplicadas, situação que é agravada quando os bancos vendem abusivamente esses créditos a empresas abutres e sem qualquer controlo ou fiscalização, que exigem às famílias o seu pagamento através de processos com grande agressividade. Justifica-se uma revisão legislativa em que a dação do locado extinga a dívida.

ASSEMBLEIA DE INQUILINOS

26 OUTUBRO 2019
15 HORAS

Auditório do Alto dos Moinhos
Estação do Metro Alto dos Moinhos

redução da oferta pública para arrendamento, desvio do fim habitacional, precariedade dos contratos, liberdade de oposição à renovação do contrato, aumento inimaginável das rendas, falta de qualidade da habitação, contratos “clandestinos”, assédio aos inquilinos - continuamos a insistir na revogação da legislação do arrendamento de 2012 e alterações subsequentes, e no desencadeamento de um processo legislativo que regule, dinamize e credibilize o mercado de arrendamento, que garanta estabilidade, continuidade e segurança dos contratos.

II - ENQUADRAMENTO

Ao longo de anos os governos e os municípios ignoraram sistematicamente a necessidade de adoção de medidas legislativas de natureza administrativa e fiscal,

Por outro lado, as políticas que têm surgido fazem depender o financiamento para a execução da política nacional de habitação de múltiplas engenharias financeiras, inclusive com recurso a fundos de investimento imobiliário (FII) e à captação de investimento privado, o que desresponsabiliza o Estado de verdadeira e expressiva afetação de capital, deixando esta questão, que é de suma importância, dependente e refém das vontades e interesses da iniciativa privada e do mercado, contribuindo para agravar as condições permissivas da financeirização da habitação.

Exemplo disso, e no que diz respeito às questões fiscais, é dada especial importância ao novo regime aplicado aos impostos cobrados sobre os FII que são criados e operam nos termos estipulados na legislação nacional (DL nº7/2015, de 13 de janeiro). Este novo regime geralmente significa que os FII não serão mais tributados na maior parte dos rendimentos auferidos. Os rendimentos típicos dos FII, em especial os rendimentos imobiliários e as mais-valias (que estavam sujeitos às taxas de 25% e 12,5%, respetivamente), deixaram de estar sujeitos a tributação. Todos estes programas fiscais permitiram a Portugal criar um paraíso *offshore* que oferece condições únicas de retorno sobre o investimento imobiliário, desprovido de quaisquer obrigações de pagamento de contrapartidas e impostos ao Estado.

Na senda deste processo de financeirização da habitação está ainda a criação das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI) que permitem transformar a propriedade imobiliária, por natureza um bem fixo num determinado território, num ativo transacionável, permitindo que os agentes de uma qualquer proveniência possam extrair as rendas fundiárias geradas, sem manter responsabilidade com o bairro, a comunidade ou a cidade do lugar do imóvel.

Consequentemente, e por um lado, nas nossas cidades, em particular Lisboa e Porto, o mercado de habitação tornou-se num ativo financeiro, criando dinâmicas de procura e atração de investimento estrangeiro, baseado e alavancado em programas e benesses fiscais que encarecem a habitação, como os vistos gold e os residentes não habituais, sendo que, em nosso entender, se deve rever ou eliminar estes programas de benefícios excessivos, de modo a que os residentes habituais e contribuintes em Portugal não sejam continuamente discriminados e

desfavorecidos fiscalmente.

Por outro lado, estamos perante e sujeitos a uma política urbana de visão neoliberal, desregulada e especulativa, fomentada e favorecida com a financeirização imobiliária aliada às dinâmicas de reestruturação urbana, em detrimento da função económica e social da habitação e satisfação de morada permanente e segura, tanto para as famílias como para as atividades económicas, sociais, culturais e recreativas.

Assiste-se, assim e também, a uma gentrificação turística com a transformação dos bairros populares e históricos dos centros das cidades, que já se alastra a outras zonas, transformando-os em locais de consumo turístico, de recreação, de lazer ou de alojamento turístico de curta duração, substituindo com intensidade as funções da habitação de uso permanente, de arrendamento a longo prazo, originando o desalojamento e segregação residencial.

A regeneração urbana em curso é quase, única e exclusivamente, virada para a atividade turística e habitação de luxo, esvaziando os bairros da sua população, impedindo o acesso à habitação nessas áreas a jovens ou população de baixo e médio estatuto socioeconómico, colocando em risco a sustentabilidade social, em particular dos centros históricos.

Esta política contribui e acelera o abandono das cidades e a multiplicação excessiva de urbanizações nas periferias, muitas de deficiente qualidade construtiva, ausência de serviços básicos e de acessibilidade morosa.

O Governo e os Municípios alijaram as suas responsabilidades sociais, desresponsabilizando-se dos seus deveres constitucionais, em definir e praticar uma política de habitação, nacional e local, em combater a insuficiência de propriedade pública para arrendamento, em não definir e/ou aplicar políticas e programas de construção, de dinamização do arrendamento, regulando e fiscalizando o mercado.

A LEI DE BASES DA HABITAÇÃO, Lei nº 83/2019 de 3 de setembro, vem proporcionar condições para se efetivar a revogação da atual legislação e a aprovação de um novo regime jurídico que dinamize o arrendamento, regule, fiscalize e credibilize o mercado, assegure e garanta estabilidade, segurança e

confiança às partes.

III – CONSIDERANDOS

1. O arrendamento tem uma função social de inegável relevo.
2. O arrendamento é uma atividade económica.
3. A legislação em vigor manifestamente não contribui para incentivar, dinamizar e credibilizar o mercado de arrendamento.
4. A oferta de habitação para arrendamento é insuficiente e cara não satisfazendo a procura.
5. Exige-se aos arrendatários garantias e uma taxa de esforço excessiva e irrazoável.
6. Não se exige à propriedade a devida qualidade e conservação do edificado.
7. Não se garante a estabilidade, segurança e renovação dos contratos.
8. A crescente procura turística, as aquisições imobiliárias por estrangeiros não residentes com apoios e benefícios fiscais, retira milhares de habitações potencialmente disponíveis para o arrendamento, originando e incentivando a especulação, a escassez e o encarecimento.
9. A fiscalidade sobre o rendimento das rendas habitacionais é desadequada, dando tratamento igual a rendimentos de natureza financeira em vez de o diferenciar, escalonar e taxar progressivamente atendendo à função económica e social do arrendamento.
10. Os municípios, como entidades da administração pública gestoras do território a nível local, devem ter uma intervenção e fiscalização mais qualificada no mercado de arrendamento, incluindo o controlo do registo dos locais arrendados e para arrendar.

IV – OBJETIVOS

1. Definir o arrendamento urbano como uma atividade económica.
2. Regular, disciplinar e credibilizar o mercado, definindo com clareza e rigor o modo de intervenção da administração central e local.
3. Conferir aos municípios competências e responsabilidades no estabelecimento de regras específicas locais.
4. Incentivar, administrativa e fiscalmente, o arrendamento por parte da oferta e da procura.
5. Definir, obrigar e contratualizar a disponibilização de locais para arrendamento, no âmbito das contraparti-

das da reabilitação e regeneração do edificado, em particular quando apoiada por fundos públicos.

6. Estabelecer medidas para o aumento da oferta, incentivando a contratualização entre os setores público e privado, social e/ou cooperativo, com vista à criação de bolsas de locados destinados ao arrendamento com rendas comportáveis.
7. Intervir, administrativa e fiscalmente, na propriedade devoluta com vista a provocar a sua utilização pela sociedade.
8. Deixar de alienar a propriedade pública vocacionada para habitação, integrando-a em programas e bolsas próprias, destinando-a exclusivamente ao arrendamento das camadas da população com rendimentos médios e médios-baixos.
9. Criar bolsas destinadas prioritariamente ao arrendamento para os mais jovens e dotar o Orçamento do Estado de verbas adequadas para apoio ao arrendamento jovem.
10. Reavivar ou criar regimes de rendas condicionada, acessível ou similares.
11. Reintroduzir o regime de rendas resoluíveis como forma de aquisição de habitação menos onerosa e mais segura.
12. Implementar um ciclo de investimento público em habitação destinada ao arrendamento onde se verifiquem carências.
13. Contratualizar com os setores privado, social e cooperativo a construção destinada ao arrendamento de acordo com as necessidades, sem que tal signifique continuar a construir nas periferias de forma desregrada.
14. Incentivar a constituição de cooperativas de utilizadores cedendo terrenos em regime de direito de superfície para construção, ou apoios para a aquisição ou cedência de edifícios para reabilitar, em regime de arrendamento de longo prazo.
15. Montar, e dotar financeiramente, um sistema temporário de subsídios ao arrendamento para situações de carência económica, fragilidade social e vítimas de violência doméstica.
16. Redefinir a fiscalidade sobre o rendimento das rendas habitacionais, de modo a combater a especulação e a pressionar o valor das rendas para montantes compatíveis com o rendimento médio das famílias e dos cidadãos.
17. Criar benefícios fiscais progressivos que incentivem a renovação/

continuidade dos arrendamentos, em vez de estabelecer benefícios fiscais e outros apenas para contratos de médio/longo prazo.

18. Extinguir o BNA – Balcão Nacional do Arrendamento, ou mantê-lo somente como a plataforma nacional para o registo obrigatório dos locados arrendados ou para arrendar, sejam privados, públicos, sociais ou cooperativos, independente do respetivo regime de arrendamento.
19. Atribuir a resolução dos conflitos à esfera judicial, seja aos Tribunais Comuns e aos Julgados de Paz, seja, em alternativa ou complemento, a Tribunais Especializados ou Centros Arbitrais dirigidos por magistrados de modo a manter na esfera judicial a garantia dos direitos das partes.
20. Consignar anualmente no Orçamento do Estado as verbas adequadas e necessárias para garantir o investimento público e a execução dos programas de apoio ao arrendamento.

V – ARRENDAMENTO HABITACIONAL

A - Credibilizar o mercado:

1. Instituir um “**SEGURO DE RENDA**”, universal e obrigatório para todos os arrendamentos urbanos - habitacionais e não habitacionais -, da responsabilidade do senhorio [por ter o carácter de seguro de crédito], com prémio acessível [atendendo ao baixo risco que comporta] que não contribua para pressionar o valor das rendas.
2. Instituir um “**SEGURO MULTIRISCOS**”, universal e obrigatório para todos os arrendamentos, da responsabilidade do arrendatário, para cobertura de eventuais danos no locado.
3. Eliminar do arrendamento as fianças ou outras garantias que não sejam os seguros de renda e de multiriscos.
4. Estabelecer a obrigatoriedade de as rendas serem pagas exclusivamente em conta bancária indicada pelo senhorio, através de depósito ou transferência, podendo o comprovativo substituir o competente recibo no caso de não se verificar a sua emissão pelo senhorio.
5. Atribuir aos agentes e mediadores imobiliários a competência para colocar no mercado locados para arrendar, assumindo com o proprietário/

usufrutuário ou outro tipo de senhorio a responsabilidade quanto à qualidade e estado do locado, registos, formalização dos seguros obrigatórios e dos contratos de arrendamento.

B –Direitos e garantias:

1. Cumprir o direito constitucional a uma habitação digna.
2. Garantir aos arrendatários a estabilidade arrendatícia de modo a proporcionar uma morada de acordo com as necessidades e aos senhorios um rendimento certo e prolongado da sua propriedade.
3. Estabelecer uma duração mínima inicial obrigatória de cinco anos para os contratos de arrendamento, com renovações mínimas de 3 anos.
4. Manter a continuidade dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do RAU (novembro de 1990), independentemente da idade, incapacidade ou rendimento dos inquilinos.
5. Obrigar a que a oposição à continuidade do contrato seja fundamentada e confirmada, sob pena de ineficácia.
6. Sancionar o senhorio no caso de não cumprimento dos fundamentos invocados para a denúncia do contrato.
7. Garantir o acesso à justiça por parte dos inquilinos com custas judiciais acessíveis.
8. Travar e impedir os desalojamentos e os despejos, designadamente os resultantes de demolição, obras ou alteração de uso, sem alternativa prévia de habitação condigna e acessível.
9. Fiscalizar a conservação do edificado e dos locados arrendados, sancionando a violação das obrigações de manutenção e conservação do edifício ou locado.
10. Penalizar fortemente o assédio.

C– Registo e fiscalização:

1. Obrigar ao registo, prévio e obrigatório, em plataforma municipal ou nacional de todos os locados que se destinem ao arrendamento habitacional, sem o qual o locado não poderá ser arrendado.
2. Obrigar ao registo dos contratos de arrendamento, alterações ou aditamentos na referida plataforma.
3. Determinar a fiscalização municipal do estado de conservação do locado para poder ser colocado no mercado de arrendamento habitacional.
4. Certificar, pelo município, o estado do locado ao momento da celebração do

contrato ou da entrega do locado, assinado pelas partes contratantes.

5. Determinar e responsabilizar os municípios pela intervenção efetiva, competente e em tempo útil no caso de obras de reparação ou conservação nos locados.

D – Fiscalidade:

1. A constituição de uma plataforma nacional para o registo do arrendamento permitirá eliminar a obrigatoriedade do depósito dos contratos na Autoridade Tributária que terá o devido acesso à plataforma para efeitos fiscais.
2. Tributação em sede de IRS:
 - a) Criar escalões com taxas autónomas, não englobáveis, para o rendimento anual auferido pelas rendas habitacionais;
 - b) Criar escalões na base do cálculo da renda sobre o m2 da área útil do locado, distinguindo as diferenças entre as tipologias dos locados e as rendas pagas, podendo considerar-se fatores minorativos ou majorativos consoante os coeficientes de localização dos arrendados;
 - c) Estabelecer benefícios fiscais progressivos de modo a incentivar a continuidade/renovação dos contratos de arrendamento;
 - d) Limitar a atualização das rendas, quando das renovações, a um máximo a estabelecer segundo o coeficiente de atualização das rendas anualmente fixados por Aviso do INE;
 - e) Introduzir a dedução fiscal de 20% das rendas pagas pelos inquilinos habitacionais, independentemente da data de celebração do contrato, até ao montante máximo de 1,5 vezes da RMN do ano a que respeitam.
3. Tributação em sede de IMI:
 - a) Reduzir o IMI de forma progressiva dos locados quando arrendados, atribuindo-se aos municípios a competência de decidir sobre esta redução;
 - b) Agravar progressivamente o IMI

dos locados devolutos, pelo menos até seis vezes o seu valor, independentemente do seu estado de conservação, retirando aos respetivos proprietários (particulares, fundos de investimento imobiliário, fundações, IPSS, cooperativas ou outros) os benefícios fiscais relativos à propriedade enquanto se mantiver o locado devoluto.

E – Obras de conservação ou regeneração:

1. Garantir, prioritariamente, o realojamento dos inquilinos nos locados onde são arrendatários após as obras de reabilitação/restauro profundos podendo a renda ser atualizada até ao valor máximo de $\frac{1}{20}$ do VPT do locado à data da saída, salvo se outro valor inferior resultar do RABC do agregado familiar.
2. Garantir, em primeira alternativa, o realojamento noutra local com a prévia concordância do inquilino, compensando-o com uma indemnização no montante mínimo resultante da aplicação de 24 vezes de $\frac{1}{20}$ sobre o VPT atualizado do locado antes arrendado.
3. Garantir, em segunda alternativa, uma indemnização no montante mínimo resultante da aplicação de 60 vezes de $\frac{1}{20}$ sobre o VPT atualizado do locado antes arrendado.

VI – ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

Entendemos que este tipo de arrendamento deve constar de diploma próprio, considerando os princípios, deveres e direitos adequados à atividade exercida, propondo-se:

1. Um regime contratual para as entidades não habitacionais, com ou sem fins lucrativos, de interesse histórico ou cultural, público ou privado, de âmbito municipal ou nacional, tendo em conta as suas especificidades, entre outras a impossibilidade da sua deslocalização.
2. Regras próprias na determinação e atualização da renda.

3. Restrições à cessação do contrato por oposição à renovação atendendo às atividades específicas.
4. Um regime especial para as denominadas “Loja Histórica” ou “Loja de Tradição”, os estabelecimentos de comércio ou serviços com atividade de manufatura ou oficinas nos próprios locados e/ou que preservem elementos histórico-arquitetónicos com valor patrimonial classificado, material ou imaterial.
5. Os projetos de obras de remodelação ou restauro contemplem a obrigação de reconstrução fidedigna dos espaços comerciais intervencionados e, no caso de mudança de uso do edifício, a contemplação de um espaço para a permanência da loja previamente considerada de interesse histórico.
6. Um regime de exceção para as atividades de natureza social sem fins lucrativos e de interesse público, nacional ou municipal, designadamente as coletividades de cultura, recreio e desporto e as IPSS.
7. Manter a garantia da liberdade contratual das partes para o estabelecimento dos prazos, renovações e atualizações das rendas tendo em conta a natureza da atividade económica, os investimentos necessários e respetiva amortização, bem como outras particularidades que decorram de legislação própria.
8. Ponderar o estabelecimento de escalões para o rendimento das rendas não habitacionais tendo em conta se são oriundas dos setores de serviços ou comercial, do social, cultural ou recreativo, de lojas históricas ou outros critérios similares.

VII – REGIMES JURÍDICOS

Em consonância com o exposto, dever-se-ão produzir regimes sobre:

- O arrendamento habitacional
- O arrendamento não habitacional
- As rendas
- As obras

FICHA TÉCNICA:

NEWSLETTER da
Associação dos Inquilinos Lisbonenses
 Fundada em 11 de Março de 1924
 Instituição de utilidade pública
Director: António Machado
Data: Outubro 2019
 Distribuição gratuita

CONTACTOS:

Sede:
 Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa
 Tel 218 854 280
 E-mail: ail@ail.pt * www.ail.pt

Administração de Condomínios:
 Tel 218 854 296 / 7
 E-mail: condominio@ail.pt

Delegações:
Almada: R. dos Espatários, 23 B (loja)
 Tel. 212 769 061
Amadora: R. 27 de Junho, 8 - Rc Esq.
 Tel. 214 945 776
Barreiro: R. Dr. António José de Almeida, 19 A
 Tel. 212 079 255