

HABITAÇÃO

BOLETIM DA ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES
DESDE 1924 POR UMA HABITAÇÃO DIGNA

DO PRESIDENTE...

**UM POVO E UM PAÍS
EMPOBRECIDOS À FORÇA!**

O ano de 2013 está a finalizar. Como em 2012, a grande maioria dos portugueses foi atingida pela redução dos seus rendimentos, pelo aumento dos impostos e pelos despedimentos, com o consequente desespero de muitos milhares de famílias. Como solução de recurso, muitos emigraram, desconjuntando famílias.

O Orçamento de Estado para 2014, recentemente aprovado pela maioria parlamentar que sustenta o Governo, mantém e aprofunda o nosso empobrecimento enquanto povo e enquanto país. Ao contrário, os ricos ficarão ainda mais ricos.

O OE mantém e agrava os cortes e reduções nas pensões e nos salários. Aumenta a carga fiscal sobre as famílias. Retira ou reduz um conjunto de direitos sociais nas áreas da educação, da saúde, dos apoios sociais.

Nesta nossa sociedade em que os mais velhos além de tomarem conta dos netos, e bem, recomeçaram a tomar conta dos filhos desempregados, é absolutamente criminosa esta política de cortes nas reformas e pensões.

Nesta nossa sociedade em que os mais velhos se viram constrangidos a avalizarem o endividamento dos mais novos em resultado da aquisição de habitação própria, ainda são injustamente acusados de terem vivido acima das suas possibilidades.

Cont..... PÁG. 2

AS ARMADILHAS DO GOVERNO NA LEI DOS DESPEJOS!

Como se sabe, e a AIL repetidamente afirmou e comprovou, a lei nº 31/2012 de 14 de Agosto, aprovada pelo PSD e pelo CDS, com o aplauso entusiástico de senhorios, de construtores, de imobiliários e de outros arautos da redução de direitos sociais e democráticos, e que entrou em vigor em 12 de Novembro de 2012, contém artigos que são autênticas armadilhas para os inquilinos habitacionais, que celebraram contratos antes de 1990 e para os inquilinos não habitacionais que celebraram contratos antes de

que foi feita a invocação da circunstância regulada no presente artigo e pela mesma forma, o arrendatário faz prova anual do rendimento (RABC) perante o senhorio, sob pena de não poder prevalecer-se da mesma."

Nestes termos os inquilinos que invocaram o seu RABC, anualmente devem:

Diligenciar, de novo, junto da AT – Serviços de Finanças e requerer uma Declaração/Certidão do seu rendimento anual bruto corrigido – RABC



**VOTOS DAS MELHORES
FESTAS POSSÍVEIS.
VOTOS DE UM ANO NOVO
PARA DAR A VOLTA
A ISTO.**

1995, com vista a prejudicar a sua permanência nas casas e espaços que livremente arrendaram com rendas elevadas à época em que o fizeram.

A - Para o arrendamento habitacional, uma dessas armadilhas está prevista no artº 35º nº5, que diz o seguinte:

“No mês correspondente àquele em

que devem enviar, por carta registada com aviso de recepção, para o seu senhorio, a fim de garantir a continuidade da limitação do valor da renda ao seu RABC.

Sendo esta uma obrigação legal, pasme-se

Cont..... PÁG. 2

DO PRESIDENTE...

Cont....PÁG. 1

Como se não bastasse, temos o significativo aumento das rendas que face à redução dos rendimentos das familiares vão colocar enormes dificuldades para manter e pagar a habitação.

Além disso, temos ainda o aumento do número de famílias a não poderem pagar os empréstimos bancários que lhes permitiram adquirir habitação, bem como outras responsabilidades. E temos ainda o aumento exponencial do IMI.

São enormes os riscos de muitas mais famílias não poderem liquidar os seus compromissos e de entrarem em insolvência.

Temos também a maior degradação da situação económica com o encerramento de empresas e o despedimento de milhares de funcionários públicos com tremendas consequências na actividade económica e no emprego.

Contrariamente a notícias recentes que anunciam com grande foguetório sinais de recuperação económica, tal não é verdade porque se as exportações de bens e serviços cresceram um pouco, não sairemos do vermelho enquanto não crescer o consumo interno das famílias e o investimento das empresas, pelo que não é correcto nem verdade falar em retoma económica, como bem sabem os economistas e os políticos sensatos.

Esta política de esbulho dos nossos rendimentos acarreta ainda o aumento de preços de bens e serviços públicos e privados decorrentes do aumento de impostos sobre as empresas. Vamos ter actualizações de preços na água, no gás, na electricidade, nos combustíveis, nos transportes, com impacto no aumento dos preços de outros bens e serviços.

Esperam-nos tempos muito difíceis, como temos vindo a sublinhar desde há uns anos.

Temos a necessidade imperiosa de estancar esta situação. Não desistir nunca. Na vida, existem sempre alternativas. E soluções. Nada é inevitável. Basta acreditar em nós próprios. E fazer o que tem de ser feito.

Dr. Romão Lavadinho

Cont.... PÁG. 1

com o comportamento incorrecto, negativo e notoriamente prejudicial para os inquilinos de alguns Serviços da AT - Autoridade Tributária.

Uns dizem ter ordens superiores para não o fazerem e recusam-se a emitir qualquer documento inquietando ainda mais os inquilinos. Outros alegam que os pedidos dos inquilinos não fazem sentido porque as certidões que lhes foram passadas após Junho/Julho de 2013 têm a validade de um ano e só nessa altura devem pedir outra certidão. Outros, pelo contrário, têm emitido certidões iguais às anteriores mas com data actual. Outros resolveram apresentar ao inquilino um modelo autónomo de requerimento que é preenchido e onde apõem o carimbo. Outros ainda, sobranceiros, e ostentando uma confrangedora ignorância da lei, dizem ofensivamente aos inquilinos que a AIL está numa posição incorrecta porque a lei não prevê tal procedimento.

Confirma-se a armadilha! E uma autêntica trapalhada, senão mesmo uma trifulhice!

Tal comportamento por parte dos serviços da AT só se pode justificar pela incompetente gestão legislativa e administrativa do governo no que ao arrendamento concerne, conforme é

sobejamente conhecido.

Haveria, obviamente e decorrente da lei, a necessidade de um comportamento uniforme por parte dos serviços da AT para dar seguimento ao artigo 35º nº5 do NRAU (lei nº 31/2012) para o que bastaria emitirem declarações com referência a este artigo, esclarecendo que ainda não era possível certificarem o RABC de 2013. Muito simples!

B - Para o arrendamento não habitacional, uma dessas armadilhas está prevista no artº 54º nº 5, que diz o seguinte:

“No mês correspondente àquele em que foi feita a invocação de uma das

circunstâncias previstas no nº 4 do artº 51º e pela mesma forma, o arrendatário faz prova anual da manutenção daquela circunstância perante o senhorio, sob pena de não poder pre- valecer-se da mesma.”

Nestes termos, os inquilinos que invocaram ser uma ser uma microentidade ou uma associação privada sem fins lucrativos de utilidade pública, dentro do mês em que invocou essa circunstância, tem de enviar novamente o documento que comprove manter-se a situação a fim de garantir a continuidade deste regime.

Até ao momento não se conhece a atitude da AT perante requerimentos destes inquilinos. Mas a exemplo do que se está a verificar com os inquilinos habitacionais, podem prever-se situações semelhantes.

A tempo e horas, na audiência havida no pretérito dia 11 de Outubro com o Sr. Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, a AIL chamou a atenção do governo para esta e outras questões e apresentou e fundamentou o MEMORANDO com alterações urgentes à lei.

Por isso, a AIL acusa e responsabiliza desde já o governo por qualquer consequência que se venha a verificar caso o inquilino não seja munido do documento exigível por lei e o senhorio invoque esta omissão para poder aumentar a renda. E sabemos que muitos, e não só senhorios, aguardam ansiosamente que tais situações se verifiquem.

Na sua qualidade de Parceiro Social, e como instituição responsável e representativa dos interesses dos utilizadores de habitação, a AIL apresenta propostas concretas e fundamentadas para a resolução de problemas nesta área social e económica que exige serem devidamente consideradas e acolhidas pelos Órgãos de Poder do Estado, quer no processo legislativo, quer no decorrer da sua aplicação.

ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS PARA 2014

O coeficiente geral de actualização das rendas é de **1,0099**.

O coeficiente de correcção extraordinária é de:

Lisboa e Porto	S/Port-S/Elev	S/Port-C/Elev	C/Port-S/Elev	C/Port-C/Elev
Antes 1965				1,0149
1965	1,0121	1,0149	1,0149	1,0149
De 1966 a 1979				1,0099
Restantes municípios				1,0099

O arredondamento, faz-se para a unidade de cêntimo imediatamente superior.

FICHA TÉCNICA:

Boletim HABITAÇÃO

Associação dos Inquilinos Lisbonenses

Fundada em 11 de Março de 1924

Instituição de utilidade pública

Director: António Machado

Tiragem deste número: 18.000 exemplares

Data: Dezembro 2013

CONTACTOS:

Sede:

Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa

Tel 218 854 280 – Fax 218 854 281

E-mail: ail@ail.pt

Administração de Condomínios:

Tel 218 854 296 / 7

E-mail: condominio@ail.pt

Facebook: associacaoinquilinoslisbonenses

Delegações:

Almada: Pct. D. Pedro I, 3 - 1º Dt

Tel/Fax 212 769 061

Amadora: R. 27 de Junho, 8 Rc Esq.

Tel /Fax 214 945 776

Barreiro: R. Miguel Bombarda, 76 - 2º Dt.

Tel /Fax 212 079 255

www.ail.pt

PROPOSTA DE BASES

PARA NOVO PROCESSO LEGISLATIVO

DO ARRENDAMENTO, DA REABILITAÇÃO URBANA

E DE OBRAS

No seguimento da Concentração de Inquilinos realizada em 7 de Fevereiro de 2013, na Praça do Comércio junto do Ministério, foi aprovada uma MOÇÃO com as seguintes reivindicações e perspectivas:

1. Os inquilinos concentrados na Praça do Comércio em Lisboa, no dia 7 de Fevereiro de 2013, reivindicam e exigem ao Governo e à Assembleia da República a revogação urgente da Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, e da legislação complementar entretanto publicada.
2. Reivindicam e exigem a abertura de novo processo legislativo sobre esta matéria que tenha em conta o estado de conservação das casas e as obras realizadas, bem como os desmandos entretanto sucedidos e a sua correcção na legislação futura.

Como se sabe, os Partidos do Governo, maioritários na Assembleia da República, rejeitaram as propostas de revogação da Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto e respectiva regulamentação.

Entretanto, o Governo decidiu constituir uma Comissão para monitorizar a aplicação da Lei com o único objectivo de adiar quer a sua revogação, quer a necessária e imprescindível discussão sobre novo processo legislativo.

A indiscutível relevância da problemática do Arrendamento Urbano implica e requer uma participação alargada no debate, a desenvolver pelos cidadãos e pelas Associações, Comissões e outras organizações e entidades representativas das actividades económicas e sociais que o pretendam, tendo em conta as propostas seguidamente enunciadas.

Sendo do interesse dos inquilinos manter viva esta problemática, por iniciativa da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, as Organizações e Comissões a seguir constantes, aprovam e subscrevem a presente PROPOSTA DE BASES para relançar o debate sobre esta matéria.

AIL - Associação dos Inquilinos Lisbonenses, AINP- Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal, UACS - União de Associações do Comércio e Serviços, CPPME - Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas, CPCCRD - Confederação Portuguesa das Colectividades de Cultura, Recreio e Desporto, APBCIB - Associação Portu-

guesa dos Barbeiros, Cabeleireiros e Institutos de Beleza, ACCL - Associação das Colectividades do Concelho de Lisboa, CIAN - Comissão de Inquilinos das Avenidas Novas, Grupo de Moradores de Campo de Ourique, Comissão de Moradores da Colina da Graça, Inter-Reformados, MURPI - Movimento Unitário de Reformados, Pensionistas e Idosos.

A PROPOSTA DE BASES foi ainda aprovada na Assembleia de Inquilinos realizada no dia 30 de Abril, no Cinema São Jorge e foi posteriormente entregue, apresentada e fundamentada em audiências solicitadas e realizadas com os Grupos Parlamentares do PS, do BE, do PCP e do CDS, o (PSD nunca agendou), e com a ANMP – Associação Nacional dos Municípios Portugueses.

Deste modo, com a presente PROPOSTA DE BASES, os Inquilinos estão preparados para discutirem a qualquer momento uma nova legislação.



PROPOSTA DE BASES

I - ARRENDAMENTO HABITACIONAL

(Regime e Actualização da renda dos Contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU. Regime do Arrendamento Urbano)

- a. Deve manter em vigor os contratos de arrendamento celebrados sem alteração do regime que lhe é aplicável, quanto ao tipo e duração;
- b. Deve considerar previamente à comu-

nicação, a verificação pelo município do estado de conservação das habitações, por iniciativa do proprietário, ou posteriormente se requerida pelo inquilino após a receção da comunicação sendo deste facto dado conhecimento ao proprietário;

- c. Deve tomar em conta as obras realizadas pelos inquilinos que seriam igualmente incluídas na classificação do estado de conservação do locado;
- d. Deve manter as regras de classificação: tipo = excelente, bom, médio, mau; coeficiente = 1,1, 1, 0,9, 0,7, para efeitos de actualização das rendas;
- e. Deve estabelecer um processo simplificado de inspeção camarária com representação das partes, fixar prazos curtos, custo máximo de 1/2 unidade de conta, agravado quando, sem motivo justificado, for requerido pelo inquilino;
- f. Deve considerar o Valor Patrimonial

Tributário (VPT) actualizado no triénio anterior à carta do senhorio com a proposta de actualização de renda e estabelecer que apenas e só a caderneta predial urbana é o único documento comprovativo do mesmo;

g. Deve ainda considerar que no caso de mudança de decénio, a actualização do VPT deverá ser efectuada no ano do pedido do senhorio uma vez que se verifica uma alteração do coeficiente de vetustez;

- h. Deve estabelecer que para o cálculo da nova renda se aplicará o coeficiente máximo de 1/25 (4%) sobre o Valor Patrimonial Tributário do locado na medida em que se está perante propriedade totalmente amortizada, não tendo sentido aplicar-se uma taxa de rentabilidade superior, excepto numa perspectiva especulativa;
- i. Deve manter o condicionamento reportado ao RABC - Rendimento Anual Bruto Corrigido do agregado familiar para efeitos de actualização da renda, determinando um mínimo de 5 Escalões com base na RMNA;

- j. Deve implantar no imediato um sistema de subsídios para os inquilinos economicamente carenciados.
- k. Deve clarificar que a comunicação de atualização da renda por parte do senhorio tem de conter os principais direitos e obrigações, entre as quais: prazo para resposta e sanção pela falta de resposta; indicação do valor patrimonial tributário do locado e cópia da caderneta predial urbana comprovativa desse valor; indicação das circunstâncias de excepção, documentos comprovativos e consequência da não invocação; documento camarário comprovativo do estado de conservação do locado e das partes comuns que permita a actualização da renda;
- l. Deve conter medidas correctivas para os casos em que já se verificou a aplicação da Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, quer quanto à alteração do regime contratual no sentido de repor em vigor o regime anterior, quer quanto ao valor da renda.

II - ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

(COMÉRCIO, SERVIÇOS, INSTITUIÇÕES, ASSOCIAÇÕES, COLECTIVIDADES)
(Regime e Actualização da renda dos Contratos celebrados antes da entrada em vigor do Decreto Lei nº 257/95, de 30/9)

- a. Deve manter em vigor os contratos de arrendamento celebrados sem alteração do regime que lhes é aplicável quanto ao tipo e duração;
- b. Deve restabelecer como limite máximo de actualização da renda o valor correspondente a 1/25 do valor patrimonial tributário do locado;
- c. Deve clarificar que a comunicação de atualização da renda por parte do senhorio tem de conter os principais direitos e obrigações, entre as quais: prazo para resposta e sanção pela falta de resposta; indicação do valor patrimonial tributário do locado e cópia da caderneta predial urbana comprovativa desse valor; indicação das circunstâncias de excepção, documentos comprovativos e consequência da não invocação; documento camarário comprovativo do estado de conservação do locado e das partes comuns que permita a actualização da renda;
- d. Deve admitir um período transitório de 5 anos quanto à actualização das rendas, escalonado com base no valor de balanço ou no volume de negócios, suportado pela IES – Informação Empresarial Simplificada respeitante ao exercício do ano anterior;
- e. Deve ainda admitir um período transitório de 10 anos quando se verificar qualquer das seguintes especificidades;
 - f. Existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, o arrendatário seja uma microempresa ou uma pessoa singular;
 - g. O arrendatário tenha adquirido o estabelecimento por trespasse ocorrido há menos de cinco anos;
 - h. Existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, aquele esteja situado em Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbánística (ACRRU) ou, nos termos do previsto no actual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Área de Reabilitação Urbana (ARU).
 - i. A actividade exercida no locado tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal.
 - j. Deve ainda considerar situações específicas, designadamente de carácter imaterial no plano cultural, patrimonial e/ou turístico, objecto de classificação nacional ou municipal, em ordem a manter-se em actividade e de modo a que a renda não seja factor de extinção, devendo salvaguardar a intervenção do Município no sentido de preservar e garantir esses valores, como:
 - k. Estabelecimentos comerciais que se possam considerar ex-libris das cidades;
 - l. Associações e Colectividades com reconhecida, meritória e relevante actividade nomeadamente de cariz social ou cultural;
 - m. Deve garantir uma efectiva continuidade das actividades económicas nos locados, designadamente quando se verificar cedência de quotas, ainda que da totalidade do capital social;
 - n. Deve ser retomado o regime jurídico do trespasse, tal como vigente até ao NRAU aprovado pela Lei nº 6/2006.

III - REABILITAÇÃO URBANA E OBRAS EM CASAS ARRENDADAS

- a. Deve rever na totalidade estes regimes na perspectiva de garantir aos arrendatários o realojamento ou, por opção, uma indemnização compatível;
- b. Deve rever a regulamentação das obras, nomeadamente da definição de determinados conceitos, limites e, fundamentalmente, perda de direitos dos inquilinos (ex ser regra a obrigação de realojamento, a indemnização como opção do inquilino, elevação dos valores da indemnização), aligeirar a ocupação e ressarcimento pelo município para e pela realização de obras em substituição do senhorio;
- c. Deve estabelecer indemnizações quando o inquilino não habitacional

comprove que a sua actividade não é compatível com realojamento noutra local, sendo ressarcido das obras entretanto realizadas para a sua actividade em conformidade com o valor escriturado no Balanço na rubrica de Activos Fixos Tangíveis;

- d. Deve exigir a existência de um livro do prédio onde se registem todas as intervenções no edifício; identificação e contacto do proprietário ou do responsável pelo edifício; definir a possibilidade de intervenção pelo inquilino em substituição do senhorio e do município.
- e. Deve ser reposto o regime anterior sendo criados mecanismos fiscais e/ou financeiros de incentivo à reabilitação urbana que permitam o justo ressarcimento de arrendatários não habitacionais cujos contratos sejam denunciados;
- f. Deve consagrar o direito dos arrendatários comerciais a um espaço idêntico em caso de reconstrução, remodelação ou restauro profundos (conceitos estes que carecem de ser clarificados em sede de legislação complementar) do locado ou imóvel em que este se integre, desde que as intervenções urbanísticas em causa o possibilitem e os arrendatários o pretendam.
- g. Deve repor o direito do arrendatário a ser compensado pelas obras licitamente feitas (i.e. permitidas pela lei e pelo contrato ou autorizadas pelo senhorio), independentemente do fixado no contrato, em caso de denúncia do contrato para demolição, remodelação ou restauro profundos do locado.
- h. A reabilitação realizada no âmbito da legislação própria, com recurso aos apoios financeiros que estejam ou vierem a ser estabelecidos, deve ser contratualizada ressaltando:
 - A obrigatoriedade de utilização do prédio para arrendamento em regime de renda condicionada durante um período mínimo de 10 anos;
 - A fixação de penalizações por violação (reposição dos benefícios, coimas, etc).
 - A obrigatoriedade prévia de registo fiscal e predial, a custo reduzido, do ónus que impender sobre o edifício objecto de reabilitação;
 - Constituir bolsas de fogos para arrendamento por períodos máximos de três anos destinados a jovens e outros utilizadores transitórios.
- i. Deve conter medidas correctivas da aplicação das Leis nº 30/2012 e 32/2012, de 14 de Agosto, designadamente quanto às indemnizações resultantes de despejos por demolição ou por obras de remodelação.

IV - CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

A realização de obras de conservação regulares nos edifícios, além de necessárias e serem legalmente obrigatórias, aumentam o seu período de vida útil e contribuem para a valorização do ambiente e qualidade de vida urbanos.

Por outro lado contribuem para manter o valor económico dos prédios, bem como o valor das poupanças que neles foram aplicadas.

Ao contrário, a não realização de obras de conservação implica necessariamente uma degradação do edificado e uma intervenção posterior, notoriamente mais morosa e com maiores custos e desvalorizam a propriedade e as poupanças.

Estes aspectos são particularmente importantes para os condomínios ou para prédios de propriedade particular.

Assim, e no âmbito desta legislação importará discutir e determinar mecanismos expeditos e incentivadores da realização de obras de conservação e manutenção regulares, designadamente nas coberturas, fachadas, redes de água e esgotos, cujas deficiências têm maior incidência no funcionamento dos edifícios e mais afectam a qualidade de vida dos seus moradores.

Assim, deve-se estabelecer e considerar:

- Comunicação prévia e obrigatória ao município, acompanhada pelo caderno de encargos e orçamento, bem como indicação do técnico responsável.
- Para estes efeitos, poder-se-ia prever a disponibilização do Município, directamente ou através de parcerias, para prestar apoio técnico numa vistoria prévia com vista a determinar as obras necessárias, à elaboração do caderno de encargos e estimativa de custos, bem como do acompanhamento da obra.
- Fiscalização e confirmação da realização da obra por parte do município.
- Redução dos custos administrativos com licenças, taxas e outros.
- Taxa reduzida de IVA em todo o processo: vistoria, projecto, materiais, mão-de-obra e acompanhamento técnico.
- Redução do IMI em pelo menos 75%, ou mesmo isenção para estas situações, durante um período mínimo de 3 anos após a conclusão da obra.
- Dedução em sede de IRS, no mínimo de 20% sobre a totalidade dos gastos resultantes da realização da obra, incluindo o IVA, confirmados pelo município, e, no caso de edifícios em regime de propriedade horizontal, uma dedução em sede de IRS dos mesmos 20% para cada fracção, conforme a sua percentagem.

V - PARA UMA NOVA POLITICA DE ARRENDAMENTO

No sentido de dinamizar o mercado de arrendamento e de aumentar a necessária oferta em quantidade, qualidade e preço, condições essenciais e imprescindíveis para o efeito, propõe-se um conjunto de medidas gerais de natureza administrativa, fiscal e judicial, bem como medidas específicas para o arrendamento habitacional e arrendamento não habitacional.

A – QUANTO A QUESTÕES ADMINISTRATIVAS

- Deve considerar o arrendamento urbano como uma atividade económica, legislando nesse sentido, em particular determinando a fiscalização sobre o estado de conservação e definindo a incidência fiscal adequada tendo em conta a sua natureza social;
- Deve estabelecer um registo de âmbito municipal, prévio e obrigatório, de todos os prédios ou fogos que os proprietários destinem para arrendamento;
- Deve exigir a emissão de um certificado municipal de habitabilidade e do estado de cada fogo, a anexar ao contrato aquando do início do arrendamento, e verificado e confirmado pelas partes contratantes;
- Deve estabelecer a gestão do arrendamento em moldes profissionais, a exemplo de outros países europeus, corresponsabilizando os operadores autorizados pela legalidade da atividade e pelo estado de conservação das casas arrendadas ou para arrendar;
- Deve tornar obrigatória a comunicação dos contratos de arrendamento celebrados ao Município que os comunicará às Finanças para efeitos fiscais;

B – QUANTO A QUESTÕES FISCAIS

- Deve reduzir o IMI dos fogos, quando arrendados, em pelo menos 50%;
- Deve criar uma taxa autónoma (5 a 10%) para o rendimento das rendas dos contratos de arrendamento a incidir sobre o valor resultante do cálculo da renda condicionada (DL n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro) ou, em alternativa de 1/25 sobre o valor Patrimonial, aplicado a cada fogo arrendado, sendo o excedente desse valor taxado autonomamente com a taxa máxima de IRS;
- Deve dar igual tratamento para os senhorios não individuais, com as necessárias adaptações, em particular quanto ao IRC;
- Deve repor e alargar a todas as rendas habitacionais, sem exceções, a dedução em sede de IRS (ex. de 10% até

ao montante máximo de 1,5 da RMN - €727,50);

- Deve ponderar a possibilidade de canalizar, no todo ou em parte, as receitas fiscais resultantes do aumento do IMI/IRS/IRC para o sistema de subsídios a definir e a implementar;
- Deve rever os regimes de isenções e de reduções em sede de IMI/IRS/IRC de modo a equilibrar os benefícios fiscais por todos os intervenientes;
- Deve eliminar o proteccionismo, benefícios fiscais e outras vantagens excessivas, injustificáveis e permanentes aos Fundos de Investimento Imobiliário e outras entidades similares e/ou de diferente cariz económico e social, de que resultam situações discriminatórias para os diversos intervenientes no mercado de arrendamento;
- Deve rever o Código do IMI no que respeita à forma de cálculo do valor patrimonial tributário em ordem a reduzir o seu actual excesso, com particular incidência na arbitrariedade dos coeficientes de localização, dando origem ao absurdo de fixar valores superiores para efeitos fiscais ao próprio valor de mercado do locado ou prédio.

C – QUANTO A QUESTÕES JUDICIAIS

- Deve revogar o BNA, propondo a resolução das situações litigiosas por Tribunais Especializados ou por Julgados de Paz, tendo juizes na direção do processo e representantes das partes;
- Deve estabelecer mecanismos, e organizar os respetivos meios, com vista à resolução expedita dos conflitos emergentes em ordem a credibilizar o arrendamento e a salvaguardar os interesses e direitos das partes.
- Deve considerar custos processuais reduzidos;

D - QUANTO AO ARRENDAMENTO HABITACIONAL

- Deve considerar a necessária estabilidade contratual em ordem a garantir ao inquilino uma morada de acordo com as suas necessidades temporais e garantir ao senhorio um rendimento certo e prolongado da sua propriedade.

E - QUANTO AO ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

- Deve prever no prazo contratual uma postura consentânea com quem tem um negócio, dele dependendo trabalhadores e familiares, em conformidade com as necessidades temporais da actividade e garantindo ao senhorio um rendimento certo e prolongado da sua propriedade.

APLICAÇÃO DAS LEIS Nº 30/212, 31/2012 E 32/2012, DE 14 DE AGOSTO (leis dos despejos)

MEMORANDO APRESENTADO AO SR. MINISTRO DO AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA EM 11 OUTUBRO DE 2013 SOBRE ASPECTOS E QUESTÕES A ESCLARECER E A ALTERAR

Como é sobejamente conhecido, a aplicação da Lei nº 31/2012 de 14 de Agosto, veio provocar enorme inquietação e angústia em milhares de arrendatários, habitacionais e não habitacionais.

Desde o início de discussão das propostas do Governo, ainda em 2011, a AIL afirmou, e o decurso do tempo o comprovou, que se estava perante leis desajustadas da realidade, eivadas de procedimentos inadequados, desnecessários, incorrectos e insuficientes, protectora da propriedade em detrimento do arrendatário, provocadora do aumento generalizado do preço das rendas ao impor uma excessiva taxa de rentabilidade de 1/15 (6,66%) sobre o valor patrimonial do locado e desestabilizadora da segurança contratual ao impor um prazo de curta duração para os contratos.

Foi no sentido da discussão de novo processo legislativo que a AIL e outras Associações e Organizações elaboraram e apresentaram ao Governo, à Assembleia da República e à Associação Nacional de Municípios uma PROPOSTA DE BASES sobre o ARRENDAMENTO URBANO, REABILITAÇÃO URBANA E OBRAS.

No que respeita à lei do arrendamento, e contrariamente ao seu preâmbulo, tem como **objectivo essencial** liquidar os contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes de 1990 e não habitacionais celebrados antes de 1995, como se estes fossem os responsáveis pela situação de degradação dos edifícios ou do valor das rendas.

Paralelamente trata-se também de uma lei para-fiscal na medida em que a actualização das rendas é impelida pela actualização do valor patrimonial das casas, de que resulta um aumento dos impostos oriundos do IMI e do IRS.

Sendo claros os seus objectivos e as suas consequências, por maioria de razão a aplicação desta legislação deveria ter obedecido a uma cuidada preparação por parte do governo em que, por exemplo, deveria ter cometido à responsabilidade do IHRU ou eventualmente dos Municípios, funções administrativas que permitissem conhecer a par e passo os aspectos quantitativos e qualitativos da sua aplicação, tendo em conta as suas evidentes e negativas implicações no tecido social e económico.

Tal não sucedeu, eventualmente de forma propositada, porque não convinha saber com exatidão o que iria passar-se.

Em resultado desta impreparação e incúria, temos, entre outros aspectos:

A grande confusão inicial quanto à emissão da declaração do RABC por parte da

Autoridade Tributária e Aduaneira de que resultou, ao que se sabe, uma série de intervenções por parte do MAMAOT.

Um claro desconhecimento quanto ao número de contratos de arrendamento, habitacional ou não habitacional, cujos senhorios tiveram a iniciativa de actualização da renda e de alteração do regime contratual.

Um desconhecimento total do número de contratos que transitaram para o NRAU.

Uma total ignorância quanto ao número de contratos em que as partes acordaram novas rendas.

Um completo desconhecimento quanto ao número de contratos denunciados pelos inquilinos por via da aplicação da lei das rendas.

Um desconhecimento absoluto quanto aos estabelecimentos encerrados, respectivas actividades e número de postos de trabalho destruídos, incluindo gerentes ou similares, bem como do valor estimado de volume de negócios extintos e dos impostos e taxas que deixaram de ser cobrados.

Uma incompreensível ignorância quanto à quantidade de inquilinos que recorreram ao RABC e respectivos escalões de taxa de esforço aplicáveis.

E ainda um desconhecimento total do número de microentidades que requereram esta qualidade.

São aspectos que em nada abonam a qualidade e a competência desta administração pública.

Todavia, a verdade é que independentemente do desconhecimento quantitativo, o conhecimento qualitativo é bastante para se poder apresentar e fundamentar um conjunto de questões que urge esclarecer e alterar.

De facto, e em particular, no que respeita ao arrendamento não habitacional, a aplicação da Lei veio provocar o encerramento de inúmeras pequenas e microempresas e de outras actividades de carácter social e ao despedimento de trabalhadores de que resultou, como era esperado, a redução da actividade económica e de postos de trabalho, cresceu o desemprego, diminuiu a arrecadação de impostos – IVA, IRC, IRS - e de taxas – TSU e outras, gerou a redução de rendimento, aumentou a área devoluta, a insegurança e a degradação desses espaços.

De evidenciar ainda as implicações negativas desta legislação sobre diversas actividades com significativo peso histórico nas cidades e que por via do aumento exponencial das rendas ou por alegadas obras já encerraram ou estão em vias disso, empobrecendo as cidades do seu património his-

tórico e cultural.

Nada que a AIL, as Associações Empresariais do Comércio e outras Organizações não tenham previsto e insistido em alterar as propostas legislativas apresentadas pelo Governo.

Por outro lado, e por maioria de razão, um vasto conjunto de normas e preceitos contidos na lei são claramente lesivos dos arrendatários, sendo muitas delas autênticas armadilhas, como se comprova pelo complicado mecanismo da prova anual do RABC, cuja intenção tem em vista transitar a maior parte dos contratos para o NRAU, pelo que se justifica a sua alteração urgente.

E, contrariamente à corrente oficial e seus apoiantes, a AIL sublinha que estes dez meses de aplicação desta legislação são suficientes para se concluir pela necessidade de introduzir diversas correcções e alterações, enquanto não se procede à sua revogação e à discussão de nova legislação.

Assim, passa-se a detalhar, a justificar e a propor as seguintes correcções e alterações à Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto:

QUANTO AO ARRENDAMENTO HABITACIONAL

Determinação do valor actualizado da renda:

Considera-se excessiva a taxa de rentabilidade de 1/15 sobre o valor patrimonial do locado para efeitos de cálculo da renda actualizada. Propõe-se uma taxa de 1/25 que é suficiente para a actualização de renda de uma propriedade totalmente amortizada e, na maioria dos casos, sem a conservação devida e necessária, sendo que na maioria dos casos foram realizadas pelos inquilinos.

Determinação e reclamação do valor patrimonial do locado:

Considera-se que deve ser permitida a reclamação do valor patrimonial do locado pelo inquilino tendo em conta os inúmeros casos entretanto detectados de áreas superiores à realidade, de valores substancialmente diferentes para locados iguais ou similares de um mesmo edifício, entre outras situações.

Transição do regime contratual para o NRAU:

Considera-se que no caso de o arrendatário ter menos de 65 anos se deve manter o regime jurídico contratual vigente uma vez que, a nosso ver, esta norma representa uma abusiva intromissão do legislador na liberdade contratual das partes. Deve ainda ter efeitos correctivos nas situações que

porventura tiveram alteração de regime.

Considera-se necessário que a deficiência com grau comprovado de incapacidade seja conforme preceitos de diplomas conexos com o arrendamento, isto é, deve ser **igual** ou superior a 60%.

Escalões da taxa de esforço:

Considera-se necessário rever os escalões de taxa de esforço sobre o RABC dos arrendatários que o invoquem introduzindo no mínimo mais dois ou três escalões e um factor de correcção (taxa marginal) em ordem a evitar tão elevadas diferenças na transição de escalão.

Declaração anual do RABC:

A manter-se esta norma, considera-se necessário simplificá-la propondo-se que sejam os senhorios a solicitar, quando o entendam, a **declaração/certidão** do RABC aos inquilinos, na maioria idosos, desobrigando-os de percorrer de novo a *via sacra* junto da AT (Finanças) a solicitarem documentos sem interesse relevante já a partir de Dezembro de 2013, quando a sua declaração de rendimentos de 2013 só estará disponível a partir de Julho de 2014.

Variação anual do RABC e seu impacto na renda:

Atendendo à enorme redução de rendimentos das famílias, designadamente pensionistas, levada a cabo pelo Governo, justifica-se que a renda também reduza quando o RABC varie para menos.

Procedimento de actualização de renda:

Para se verificar o chamado processo negocial, deve-se considerar a fixação de uma fase prévia e obrigatória que permita, de facto, uma verdadeira negociação entre as partes e não uma imposição através de uma comunicação, como se verifica quando o inquilino apresente uma contraproposta, e ao senhorio lhe é permitido retirar a sua proposta inicial aumentando para o limite de 1/15 do valor patrimonial.

Conteúdo da comunicação inicial:

Considera-se necessário introduzir a obrigatoriedade de as comunicações conterem o mínimo de informação à contraparte, sob pena de ineficácia, nomeadamente o prazo para resposta e sanção pela falta de resposta, a indicação do valor patrimonial tributário do locado e cópia da caderneta predial urbana comprovativa desse valor, a indicação das circunstâncias de excepção, documentos comprovativos e consequência da não invocação, documento camarário comprovativo do estado de conservação do locado e das partes comuns que permita a actualização da renda.

Considera-se ainda necessário prever uma sanção que impeça uma nova iniciativa do senhorio antes de decorridos pelo menos um ano após a primeira ter sido considerada ineficaz.

Igual sanção deve ser prevista para o caso de o senhorio, por acto discricionário, dê sem efeito o procedimento após a recepção da reposta do inquilino.

Período transitório:

Considera-se necessário aumentar o período transitório no que respeita à actualiza-

ção da renda no mínimo para 10 anos.

Obras de conservação periódicas:

Considera-se necessário e urgente a introdução do impedimento de despejos resultantes de obras de conservação, uma vez que após a actualização das rendas em curso os senhorios devem dar início às obras a que estão obrigados, não havendo razão para serem os inquilinos a fazê-las, nem serem despejados para que sejam realizadas, nem terem qualquer nova actualização de renda.

Obras profundas:

Quando o senhorio alegar que necessita de realizar obras profundas, estas devem ser certificadas prévia e obrigatoriamente pelo município sob pena de não poderem ser realizadas, entre outras sanções.

Caso deem origem a despejos dos inquilinos deve ser garantido o direito à habitação através de realojamento compatível em preço ou, em alternativa, a uma indemnização não inferior a 60 meses do produto de 1/20 sobre o valor patrimonial actualizado do locado.

QUANTO AO ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

Definição de entidades:

Deve ser introduzido o conceito de **microempresa** uma vez que é mais abrangente e consentâneo com a realidade do tecido empresarial e de actividades sociais existentes.

Actualização da renda:

O cálculo da renda impõe uma excessiva taxa de rentabilidade, 1/15 sobre o valor patrimonial do locado, agravada pelo facto de este ter uma majoração de 20%. Deve ser reduzido para 1/20 bem como se poderá também considerar a **criação** de um factor de correcção que limite o seu valor futuro.

A actualização da renda deve ainda ter uma progressão de aplicação por um período de, pelo menos, 5 anos no caso das microempresas e similares e de, pelo menos, 3 anos nos restantes casos.

Contratos de arrendamento:

Deve-se eliminar a alteração do regime contratual para prazos curtos, **por desestabilizarem** a perspectiva de amortização dos investimentos apropriados e em grande parte quase sempre obrigatórios para as diversas actividades económicas e sociais e, **consequentemente**, mantidos os contratos **em vigor** no mesmo regime, sem qualquer alteração.

Quanto à alteração ao regime contratual para novos arrendamentos, a lei não deve impor qualquer prazo devendo ser as partes a definir e acordar os mesmos tendo em conta a perspectiva de amortização dos investimentos apropriados e em grande parte quase sempre obrigatórios para as diversas actividades económicas e sociais, devendo ainda ser fixado em lei a renovação por um período nunca inferior a cinco anos.

Obras:

Quanto à denúncia do contrato por parte do senhorio para obras profundas ou outros fins devem ser estabelecidos prazos **mínimos**, entre um e cinco anos, consoante as situações, em ordem a não desestabilizar a actividade e a permitir soluções alternativas ao arrendatário.

Indemnização por obras:

Deve ser estabelecido um processo indemnizatório **simples e expedito** relativamente aos investimentos realizados pelo arrendatário, variável segundo as circunstâncias da denúncia.

Entidades de interesse público:

Quanto às entidades de interesse público nacional ou municipal, deve ser criado um regime especial tendo em conta as suas especificidades e, na maioria dos casos, a impossibilidade da sua deslocalização.

Quanto às entidades de notório interesse histórico e cultural deve ser **criado** um regime especial com vista à sua manutenção e continuidade, quer quanto ao regime contratual, à denúncia por obras ou à actualização das rendas.

NA AUDIÊNCIA COM O SR. MINISTRO RESSALTOU:

A apresentação da PROPOSTA DE BASES para um novo processo legislativo quanto ao ARRENDAMENTO, REABILITAÇÃO URBANA E OBRAS e a apresentação do MEMORANDO com ASPECTOS E QUESTÕES A ESCLARECER E ALTERAR relativos à aplicação das Leis n.º 30/2012, 31/2012 e 32/2012, de 14 de Agosto.

A AIL argumentou e fundamentou as propostas apresentadas e demonstrou a urgente necessidade de se revogar toda esta legislação conforme PROPOSTA DE BASES. Mas tendo em conta a morosidade de tal processo, seria de toda a conveniência a introdução urgente de alterações a esta legislação conforme as questões e propostas apresentadas no MEMORANDO.

O Senhor Ministro ouviu e anotou a argumentação e as propostas apresentadas pela AIL, mas fez questão de reiterar que o quadro legislativo é para manter inalterado uma vez que faz parte da política do Governo e da maioria parlamentar, manifestando todavia a sua disponibilidade para avaliar eventuais e muito pontuais alterações, subordinadas aos relatórios da Comissão de Monitorização da Lei das Rendas.

A AIL manifestou a sua insatisfação pela nítida insuficiência das perspectivas do Sr. Ministro tendo declarado que continuaria a denunciar e a pugnar pela revogação desta legislação.

COMISSÃO DE MONITORIZAÇÃO DA REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

Esta Comissão foi constituída em Abril pela Ministra Assunção Cristas, então titular das questões da habitação, com o objectivo de acompanhar a aplicação da lei dos despejos na perspectiva de defender e apoiar o seu conteúdo, não sendo sua missão propor qualquer alteração à lei.

A AIL foi convidada pela Sra. Ministra a integrar a Comissão, tendo manifestado as suas reservas face aos objectivos expressos.

Todavia, independentemente dos objectivos da Comissão, a Direcção da AIL disponibilizou-se para nela participar, por considerar ser mais um espaço de discussão e denúncia dos reais efeitos da legislação dos despejos sobre os inquilinos habitacionais e não habitacionais.

E isso mesmo que o nosso representante declarou na primeira reunião, onde apresentou um relatório com dados quantitativos da intervenção da AIL no acompanhamento dos associados e uma apreciação qualitativa dos malefícios da aplicação desta legislação, e que se passa a resumir.

Quanto a dados quantitativos, desse relatório, destaca-se o aumento do movimento de associados na Sede e Delegações que passou de uma média diária de **50** associados para uma média de **146**, média que se manteve até ao final de Novembro.

Registou-se também um aumento do número médio diário de consultas jurídicas que passou de **4** para **8**.

O número de chamadas telefónicas cresceu enormemente tendo-se atendido uma média diária de **87** chamadas.

Destaca-se ainda a recepção pelos inquilinos de milhares de cartas dos senhorios com as propostas de alteração dos contratos e aumentos das rendas, a que correspondeu outras tantas cartas de resposta elaboradas pelos nossos juristas;

Quanto aos dados qualitativos destaca-se que, de uma forma geral, e de acordo com a permissividade aberta por esta Lei, as propostas dos senhorios procuram alterar o contrato de arrendamento existente para um contrato a prazo, variando as propostas entre 2 e 5 anos, sendo residuais as propostas de manutenção do contrato vigente e actualizar as rendas propondo na maioria das situações valores acima do valor resultante do 1/15 do valor patrimonial tributário, sendo residual propostas com valores inferiores.

No que respeita aos inquilinos habitacionais, destaca-se que, de uma forma geral, as respostas invocam a idade, uma vez que a maioria tem mais de 65 anos, o que determina a manutenção do regime vigente, não passando para contrato a prazo e invocam o RABC – Rendimento Anual Bruto Corrigido, uma vez que a grande maioria dos inquilinos são pensionistas e têm rendimentos familiares médios inferiores a 1.000,00 euros mensais.

No que respeita aos inquilinos não habitacionais destaca-se que muitos se vêm obrigados a aceitar a alteração para um contrato a prazo de 5 anos renovável automaticamente por mais 2 anos, nos termos do NRAU. Outros invocaram a condição de microentidade ou entidade de interesse público, nacional ou municipal, o que implicou a determinação provisória por 5 anos da nova renda para o valor resultante da aplicação de 1/15 sobre o valor patrimonial do locado.

O nosso representante na Comissão evidenciou ainda a grande angústia dos inquilinos, fundamentalmente idosos, perante actualizações de renda para valores elevados face a pensões baixas e desgastadas por cortes e por ausência de actualizações recentes, por despesas de saúde e pela multiplicidade de aumentos dos preços de bens e serviços e ainda pela exorbitante carga fiscal.

O enorme, injusto e inadequado ataque à classe média, com rendimentos superiores a 1.500,00 euros mensais, o que representa um significativo acréscimo do encargo mensal, já de si desgastado com a bestialidade dos cortes nas pensões e a brutalidade da carga fiscal.

A enorme preocupação de muitos inquilinos que receberam de novo os filhos e netos resultante do desemprego e de salários reduzidos pela carga fiscal ou por redução salarial devido à precariedade que grassa no mundo do trabalho e que tiveram de devolver as casas aos bancos ou aliená-las a preços baixos perdendo as suas poupanças.

A incompreensão por não estar em vigor um sistema de protecção social adequado para os mais carenciados.

A perspectiva de decorridos 5 anos estarem perante o terror de nova e mais elevada actualização de renda e de, então, não terem possibilidades de a pagar e serem despejados.

A incrível e violenta possibilidade de permitir aos senhorios relapsos a actua-

lização das rendas em casas em mau estado de conservação.

A incredulidade dos inquilinos por não serem consideradas as obras por si realizadas ao longo dos anos em substituição dos senhorios.

A revolta dos inquilinos por se sentirem defraudados nas suas expectativas de uma vida mais descansada na sua velhice.

O encerramento de empresas em diversas actividades, no comércio de proximidade/tradicional, na restauração, serviços, etc. devido ao aumento das rendas para valores que as actividades não comportam.

O encerramento de actividades económicas e sociais, com consequências na cobrança de impostos e taxas - IVA, IRC, IRS, TSU e outras - aumento do desemprego, mais espaços devolutos, menos segurança nas nossas ruas.

O desespero dos empresários, dirigentes associativos e outros responsáveis pela ausência de alternativa futura às suas actividades.

O representante da AIL reafirmou estar-se perante uma lei aviltante e violenta que não respeita os mais idosos, a classe média e os mais carenciados, nem um vasto conjunto de actividades económicas e sociais. Estar-se perante uma enorme e inqualificável falta de respeito por valores e direitos essenciais como a dignidade humana e o direito à habitação, ao trabalho e ao emprego, a que urge por cobro. Estar-se perante uma inqualificável destruição da pequena economia, vital para o rendimento de muitas famílias e para o emprego. Estar-se perante uma postura de proporcionar todo o poder à propriedade e nenhum direito ao utilizador, numa inaceitável e condenável perspectiva de claro retrocesso civilizacional.

O nosso representante insistiu em que a solução para este descalabro social e económico passa pela revogação urgente desta Lei e por se voltar a discutir de forma séria e fundamentada o modo de actualização de rendas tendo em conta certos parâmetros, como os rendimentos, o estado do locado, as obras realizadas e a imprescindível estabilidade dos contratos.

A continuação da nossa participação nesta Comissão, passa por mantermos uma postura de denúncia permanente de toda esta legislação e de insistência pela sua revogação.