

HABITAÇÃO

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

EDITORIAL

O ano de 2017 foi significativo e marcou um importante avanço no que respeita ao tema da habitação. De um assunto quase secundário e incomodativo, passou a ter espaço no primeiro plano da agenda política devido à gravidade da presente situação que se vive em Portugal, em particular nas principais cidades, principalmente resultantes do enorme e especulativo aumento do preço da habitação e do arrendamento e do seu desvio para fins turísticos.

A AIL, atenta a esses problemas, insistiu e voltou a apresentar propostas para se dinamizar o arrendamento e para se reger o turismo em habitações.

Muitos e agravados problemas que se vivem, devem-se em grande medida à aplicação da famigerada lei dos despejos que veio permitir aos senhorios efetuar aumentos das rendas e expulsar das suas casas centenas, ou mesmo alguns milhares de inquilinos, quer porque não podiam pagar as novas rendas quer porque foram expulsos por obras e venda dos prédios aos especuladores imobiliários.

Também os benefícios fiscais concedidos aos estrangeiros que queiram comprar habitação em Portugal – os regimes dos Vistos Gold e dos Residentes não Habituais – desde 2014 que vieram encarecer a habitação e intensificar a especulação, tornando-a quase proibitiva à generalidade dos portugueses.

Igualmente o turismo nas cidades veio desviar inúmeras habitações do mercado habitacional para o alojamento turístico, pressionando ainda mais o seu preço.

Cont. na 4 pag.

PROJETOS DO GOVERNO

No mês de outubro, no debate quinzenal realizado na Assembleia da República, o Governo apresentou e divulgou as linhas gerais de um Programa que designou “*PARA UMA NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO*”.

Este Programa está acessível a quem o quiser conhecer, discutir e dar opinião em na página da web*

O Programa tem como objetivos:

Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, alargando o parque habitacional com apoio público

Criar condições para que a reabilitação urbana passe da exceção a regra

Estes objetivos serão concretizados num conjunto de instrumentos legislativos, destacando-se, para as famílias com grave carência de habitação;

Incentivar o arrendamento

Promover a reabilitação urbana

Promover a inclusão social e territorial

Como se vê, o Governo tem grandes ambições em conseguir vir a resolver o grave problema da ausência de oferta de habitação a preços compatíveis com os rendimentos e as disponibilidades das famílias.

* www.portugal.gov.pt/pt/gc21/consulta-publica#213.

Ao longo destes anos, particularmente a partir de 2004, a AIL tem vindo consecutivamente a apresentar propostas para se dinamizar o mercado de arrendamento através de medidas de natureza administrativa e fiscal em ordem a aumentar a oferta em quantidade e em qualidade de modo a também reduzir o seu preço. Como se sabe, ao longo destes anos nada foi feito neste sentido.

Recentemente, a AIL voltou a insistir na necessidade de se dinamizar o arrendamento e a reger o turismo em habitações, sejam em prédios de propriedade total seja em condomínios, com medidas administrativas e com medidas fiscais.

Estas propostas estão disponíveis na página da internet em www.ail.pt para consulta e conhecimento de todos que pretendam ou entendam conhecer as posições da AIL.

A AIL analisou este Programa, bem com as suas intenções e possíveis instrumentos, tendo entretanto sido recebida em audiência pela Senhora Secretária de Estado da Habitação, onde apresentou as suas reservas e concordâncias com este Programa.



ALTERAÇÕES A LEI DO ARRENDAMENTO

Em abril de 2017, a Assembleia da República aprovou, com os votos contra do PPD/PSD e do CDS/PP, alterações às Leis dos Despejos, a qual se traduziram na publicação das Leis nº 42/2017 e 43/2017 de 14 de Junho.

São alterações de significativa importância e que em muito correspondem às reivindicações e propostas da AIL e de outras Associações e Organizações.

Independentemente da apresentação dessas alterações, que a seguir se indicam, convém que **TODOS OS INQUILINOS** tenham presente que, caso recebam qualquer comunicação dos senhorios, tenham ou sintam qualquer problema ou dúvida, devem dirigir-se à Associação dos Inquilinos para serem esclarecidos e acompanhados pelos serviços jurídicos.

Destaquemos as principais alterações:

A – Inquilinos com contratos anteriores a 15 de Novembro de 1990:

Os inquilinos com 65 anos ou mais de idade e/ou com deficiência igual ou superior a 60% e com carência económica comprovada, em vez dos cinco anos, agora passam a ter um **período transitório de dez anos**. Ou seja, passam a ter maior segurança no contrato de arrendamento.

Durante esse período transitório a renda fica limitada ao que foi fixado inicialmente quando os senhorios quiseram atualizar as rendas, de acordo com os rendimentos (RABC) dos inquilinos e a taxa aplicável conforme o respetivo escalão de rendimento.

Os inquilinos com menos de 65 anos e/ou deficiência inferior a 60%, mas com carência económica comprovada vão ter um período transitório mais alargado, passando **de cinco para oito anos**. Decorridos os 8 anos, na falta de acordo, o contrato considera-se celebrado com prazo certo por 5 anos, e atualização da renda calculada no limite máximo correspondente a 1/15 (6,66%) do valor patrimonial tributário do imóvel.

B – Escalões de Rendimento e taxas de esforço:

Considera-se que um agregado familiar tem carência económica quando o seu RABC-Rendimento Anual Bruto Corrigido for inferior a cinco RMNA-Remuneração Mínima Nacional Anual, que atualmente (2017) é o seguinte:

(€557,00 x 14 x 5 = €38.990,00 por ano, ou seja, €3.250,00 por mês).

Foram alterados os escalões de rendimentos e as taxas de esforço a aplicar sobre o RABC para determinação da renda, quando da invocação de carência económica, que de três passaram a ser cinco, como segue:

Escalão de Rendimento Mensal	Taxa de Esforço
Inferior a 500 euros	10%
De 500 a inferior a 750 euros	13%
De 750 a inferior a 1.000 euros	15%
De 1.000 a inferior a 1.500 euros	17%
De 1.500 a inferior a 5 RMNA	25%

C – Obras profundas e despejos:

Foram fixados critérios que tornam mais apertada a definição do que é uma obra de remodelação ou restauro profundos, como seja o de só se integrar naqueles casos se tiverem um orçamento correspondente a pelo menos 25% do Valor Patrimonial Tributário (VPT) do imóvel.

Foi aprovado igualmente a duplicação do valor da indemnização, que passa de um para dois anos de renda, não podendo ser inferior a duas vezes o montante de 1/15 do VPT do imóvel.

Reconhecimento da transmissão do contrato de arrendamento para o cônjuge sobrevivente no caso de falecimento do inquilino realojado por efeito de obras.

Reconhecimento do direito de preferência na celebração de contrato de arrendamento ao inquilino desalojado por força de obras de restauro ou reabilitação profundas

D – Atraso no pagamento de rendas

O pedido de **despejo por mora no pagamento da renda** passou a ser possível pelo decurso de três meses de renda por pagar.

E – Novos contratos:

A omissão no contrato do prazo de duração é suprida com a fixação supletiva de um prazo de 5 anos, isto é, mais 3 anos do que estava previsto.

F – Lojas históricas e estabelecimento ou entidade de interesse histórico e cultural ou social local:

Regulamentação em diploma próprio, Lei nº 42/2017 de 15 de Junho, do seu reconhecimento.

Competência às autarquias e às juntas de freguesia do reconhecimento das mesmas, que têm de ter pelo menos 25 anos de atividade e um património material ou imaterial com valor histórico, cultural ou social.

Uma vez reconhecido o interesse histórico, estas lojas terão proteção especial, não podendo ser submetidas às regras gerais do Regime de Arrendamento Urbano pelo prazo de cinco anos.

Nestes casos, os senhorios não podem opor-se à renovação do contrato, por um período adicional de cinco anos.

Maior proteção em caso de obras de restauro ou reabilitação profundas ou de demolição.

São estas, em resumo, as alterações à lei.

Consulte a AIL para tirar dúvidas ou quando necessário.

Se receber qualquer comunicação ou proposta do senhorio, vá logo à AIL!

ORÇAMENTO DO ESTADO PARA 2018

É cada vez mais difícil morar em Lisboa, estando esta dificuldade a alastrar às periferias.

A habitação é um bem cada vez mais escasso e cada vez mais caro, tornando-se progressivamente inacessível para cada vez mais famílias e para os mais jovens.

A compra de habitação continua a ser a solução para muitas famílias, endividando-se durante grande parte da vida e, em muitos milhares de casos, levando à sua insolvência.

Sem questionar a aquisição de habitação como uma solução legítima, também se justifica a necessidade de haver a solução de habitação através do arrendamento, principalmente para os mais jovens ou para situações ainda não completamente estabilizadas do ponto de vista profissional ou mesmo familiar.

Para tanto impõe-se a existência de um mercado de arrendamento com oferta suficiente em quantidade, em qualidade e em preço de modo a satisfazer a procura.

No seguimento das suas preocupações, posições e propostas, a AIL insistiu junto do Governo e da Assembleia da República em que a dinamização do arrendamento habitacional passa, entre outras medidas, por uma fiscalidade que incentive a oferta e reduza as rendas para valores compatíveis com as disponibilidades daqueles que procuram esta solução habitacional e garanta um rendimento líquido ajustado à propriedade.

A AIL entende que a existência de um mercado de arrendamento dinâmico, além de satisfazer a procura, irá contribuir para a redução do endividamento das famílias, dos bancos e do Estado resultante da constante, e também excessiva, pressão para aquisição de habitação própria e, deste modo, contribuir também para uma maior disponibilidade de recursos para o apoio ao crescimento da economia.

A AIL, em conformidade com as propostas já apresentadas em junho de 2017 propôs em setembro que no OE para 2018, em sede de IRS, se criem **pelo menos** dois escalões de rendimento auferido pelos senhorios, resultante das rendas do arrendamento habitacional, que se passam a exemplificar:

RENDIMENTO DE RENDAS HABITACIONAIS EXEMPLO DE DOIS ESCALÕES EM SEDE DE IRS

Escalão com Renda anual até 5% do VPT*

Taxa única de 15% (não englobável)
IMI – isento
Deduções atuais

Escalão com Renda anual superior a 5% do VPT*

Taxa liberatória de 37%
IMI – não isento
Deduções atuais

(*VPT – Valor Patrimonial Tributário atualizado)

Os exemplos acima apresentados não excluem outras soluções que se considerem mais apropriadas (três, quatro, cinco escalões) pretendendo-se apenas ilustrar que existem possibilidades reais de se consagrarem medidas fiscais no OE 2018 com vista ao objetivo pretendido: **fazer baixar o atual e excessivo valor das rendas habitacionais**.

Estas medidas, e se apropriado, poderão ainda ser associadas ao prazo de duração dos contratos celebrados.

Esta proposta teve em conta que a eventual redução da receita fiscal no escalão inferior possa ser, de algum modo, compensada pelo aumento da receita fiscal resultante do escalão superior, consideração válida para uma solução de múltiplos escalões.

Mas, mais que os eventuais efeitos na receita fiscal, importa que a fiscalidade a adotar venha contribuir para dinamizar e credibilizar o mercado de arrendamento habitacional.

Em simultâneo, e também como contributo para incentivar o arrendamento habitacional por parte das famílias, a AIL reiterou a proposta de que **todas as rendas, independentemente do seu valor, do ano da celebração dos contratos e da sua duração, deverão ser dedutíveis em sede de IRS em 15% do valor pago, até ao limite máximo de uma vez e meia da RMN em vigor (557,00euros X 1,5 = 835,50euros)**.

A AIL fez ainda notar que as taxas fiscais sobre rendimento auferido pelo arrendamento habitacional deveriam ser inferiores às taxas fiscais sobre o rendimento auferido pelo alojamento turístico em habitações, tendo em conta a função social do primeiro que o segundo não tem.

Paralelamente e cada vez com maior premência, a AIL insistiu em que se devem legislar medidas de natureza administrativa, entre elas implementar a contratualização obrigatória de um **seguro de renda, da responsabilidade do senhorio**, e de um **seguro multirriscos, da responsabilidade do inquilino**, eliminando-se as garantias atualmente existentes, designadamente o fiador, com vista a uma maior e efetiva segurança e confiança nas relações entre senhorios e inquilinos e a credibilizar de vez o arrendamento habitacional, aumentando a oferta para satisfazer a procura e baixar o preço das rendas.

A AIL aguardava que o Governo e os Grupos Parlamentares tivessem em consideração estas propostas e incluíssem no Orçamento do Estado para o ano de 2018 medidas fiscais que incentivassem e dinamizassem o arrendamento habitacional, tanto para a propriedade como para os inquilinos.

Todavia, a verdade é que a pesar de uma ou duas tímidas propostas, a Assembleia da República não aprovou qualquer medida para incentivar o arrendamento, nem sequer a proposta de os inquilinos com contratos anteriores a 1990 poderem vir a deduzir as rendas em sede de IRS, principalmente os que viram as suas rendas atualizadas, conforme também foi proposto pela AIL.

Lamenta-se e critica-se esta postura indiferente da Assembleia da República, e quiçá do Governo, perante um pequeno passo no caminho certo, e cujo impacto na receita fiscal não teria significado relevante. Principalmente com os montantes destinados a suportar os desmandos da banca e dos banqueiros, orçados em quase quatro mil milhões de euros a acrescentar aos muitos milhões de dinheiro dos impostos dos contribuintes já gastos no mesmo sorvedouro.

A AIL continuará a pugnar por uma política fiscal adequada para o arrendamento, tendo em conta a sua função social.

EDITORIAL*(cont.)*

Estes os aspetos mais relevantes que estão a agravar a situação da habitação, com particular incidência nas cidades de Lisboa e do Porto.

Nesta nota, cumpre referir que a Assembleia da República alterou a Lei dos Despejos acolhendo propostas da AIL, aumentando a proteção dos inquilinos mais velhos e com carência económica, facto que se salienta.

Cumpre ainda salientar o importante e destacado papel cívico do Movimento Morar em Lisboa que contribuiu de forma exemplar e dinâmica para que o tema habitação viesse a ocupar um lugar de destaque na agenda política nacional.

Romão Lavadinho
Presidente

QUOTAS 2018

A Assembleia Geral da AIL, realizada em 28 de novembro, aprovou as quotas para o ano de 2018:

Associado Individual (Habitacional)

- Quota anual 35,40€

Associado Coletivo (Não habitacional)

- Quota anual 68,00€

HABITAÇÃO

A Direção entende informar os associados que a edição do nosso Boletim representa um grande esforço financeiro para a Associação. São cerca de 6.000,00 euros com a impressão e a distribuição via CTT.

Este montante inviabiliza a edição regular do BOLETIM conforme era desejo da Direção em informar os associados.

Quando for possível, a Direção editará novo BOLETIM.

ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS PARA 2018

Nos termos do Artigo 1077º, nºs 1 e 2 do Código Civil, foi publicado no Diário da República, II Série, de 25 de setembro de 2017, o Aviso nº 11053/2017, de 12 de setembro de 2017, do Instituto Nacional de Estatística que determina o coeficiente de 1,0112 (corresponde a um aumento de 1,12%) para atualização das rendas para o ano de 2018.

Para calcular o valor da renda atualizada para 2018 multiplica-se a renda atual pelo coeficiente, com arredondamento para o cêntimo superior (**renda atual X 1,0112 = nova renda**).

Este coeficiente de atualização pode ser aplicado a todas as rendas dos contratos habitacionais e não habitacionais, por iniciativa dos senhorios.

Esta atualização não se aplica às rendas que foram atualizadas e condicionadas pela aplicação das taxas de esforço resultante dos escalões do **RABC – Rendimento Anual Bruto Corrigido**—dos inquilinos que comprovaram carência económica. Estas rendas mantêm o seu valor durante os períodos transitórios recentemente alargados (ver o texto sobre as alterações ao arrendamento).

A AIL sabe que muitos senhorios estão já a tentar violar a lei, propondo aos inquilinos a atualização das rendas.

**NÃO SE COMPROMETA COM NADA!
NÃO ACORDE NADA!**

INFORME-SE SEMPRE PRIMEIRO

HORÁRIOS DA SEDE E DELEGAÇÕES**LISBOA**

De segunda a sexta-feira
Das 9,00 horas às 17,00 horas

AMADORA

(Reabre no dia 8 de janeiro de 2018)

Às segundas e terças-feiras
Das 9,30 horas às 16,30 horas

ALMADA

Às quintas e sextas-feiras
Das 9,00 horas às 17,00 horas

BARREIRO

De segunda a sexta-feira
Das 9,00 horas às 12,30 horas

**Os Órgãos Sociais, os trabalhadores e os colaboradores da AIL
desejam a todos os associados e famílias umas Boas Festas e um Melhor Ano de 2018.**

FICHA TÉCNICA:

Boletim **HABITAÇÃO**
Associação dos Inquilinos Lisbonenses
Fundada em 11 de Março de 1924
Instituição de utilidade pública
Diretor: António Machado
Tiragem deste número: 18.000 exemplares
Data: Dezembro 2017

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](https://www.facebook.com/associacaoinquilinoslisbonenses)

Delegações:

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