

HABITAÇÃO

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

DO PRESIDENTE,

Em 2019 a nossa Associação comemora os seus 95 anos de existência.

Não será necessário utilizar muitas palavras, nem empolados discursos, para evidenciar o imprescindível e destacado papel que a Associação dos Inquilinos Lisbonenses desempenhou ao longo destes anos, mesmo nos tempos da ditadura e da repressão, na representação e na luta pelos direitos e interesses dos inquilinos, pela satisfação de UMA HABITAÇÃO DIGNA para todos.

Nos anos mais recentes será de relembrar que, em 2004, o Governo de então pretendeu alterar a legislação, reduzir direitos e aumentar as rendas. Que, em 2006, foi publicado o NRAU que reduziu direitos e aumentou as rendas. Que, em 2012, foi publicada a Lei Cristas (lei dos despejos), que retirou direitos, fez disparar as rendas e os despejos, desrespeitou e afligiu os inquilinos e desestabilizou e descredibilizou o arrendamento.

Nestes anos, a AIL tem insistentemente apresentado propostas no sentido de garantir os direitos dos inquilinos, de credibilizar e estabilizar o arrendamento, de dinamizar e regular este mercado, de adotar uma política fiscal que considere a sua função económica e social, tanto para inquilinos como para senhorios, e que pressione as rendas para valores compatíveis com os rendimentos das famílias.

E tem também criticado e condenado a insuficiência de oferta de casas para arrendamento, o excessivo preço das rendas, o alto preço das casas, a mercantilização e a especulação imobiliária, o desvio de habitações para o turismo.

As alterações à legislação aprovadas na Assembleia da República, em Dezembro de 2018, e constantes neste nosso Boletim, contêm algumas das propostas da AIL, o que sendo de referenciar não é ainda satisfatório.

Inserido nesta intervenção e luta continuada por direitos, garantias, estabilidade, oferta e rendas acessíveis, vamos assinalar os nossos 95 anos com uma **SESSÃO COMEMORATIVA** e um **PORTO DE HONRA**, no próximo dia 16 de Março.

Caros Associados estamos todos convidados. Até lá.

Romão Lavadinho

ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS

Pag. 2

95.º ANIVERSÁRIO DA AIL

Pag. 4



Assembleia de Inquilinos realizada no dia 19 de Janeiro de 2019, no FORUM LISBOA, com a presença de 400 associados e convidados.

LEI DE BASES DA HABITAÇÃO

O Artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa considera a Habitação como um direito fundamental, a par da Saúde, da Educação e da Segurança Social. Estes últimos direitos há muito que têm as respetivas Lei de Bases aprovadas. Decorridos mais de 40 anos após a aprovação da Constituição, foram apresentados pelos Grupos Parlamentares do PS, do PCP e do BE, na Assembleia da República, três projetos de Lei de Bases da Habitação, que se encontram presentemente em discussão pública.

A AIL congratula-se com a apresentação destes projetos, tendo já manifestado os seus comentários, concordando na sua essência com os textos apresentados mas destacando que compete ao Estado ser o garante das políticas de habitação e das dotações orçamentais para o seu desenvolvimento.

A AIL tem a expectativa que a Assembleia da República aprove esta Lei ainda nesta legislatura e que, posteriormente, se discuta uma nova legislação para o arrendamento habitacional e para o não habitacional.

ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS AO ARRENDAMENTO

A Assembleia da República aprovou, em 21 de Dezembro de 2018, um conjunto de legislação sobre matéria de arrendamento e conexas, cujos conteúdos passamos a elencar e a descrever sucintamente.

Esta informação não invalida que os inquilinos se informem na AIL, principalmente quando os senhorios tentarem qualquer acto de alteração às condições contratuais ou rendas em vigor, ou pressionem para abandonar as casas, alegando necessidade de obras, ou para os filhos, ou qualquer outra justificação ou pretensão.

NUNCA ASSINE NADA
NUNCA SE COMPROMETA COM NADA
INFORME-SE SEMPRE PRIMEIRO
VÁ À AIL!

Decreto n.º 261/XIII - «autoriza o Governo a aprovar um regime especial de tributação que preveja a isenção de tributação dos rendimentos prediais decorrentes de arrendamento ou subarrendamento habitacional no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível».

Decreto n.º 266/XIII - «estabelece medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade», alterando:

1 - No Código Civil

Nos contratos habitacionais:

Define as condições da denúncia para demolição ou realização de obras de remodelação, ou restauro profundos, que obriguem à desocupação do locado;

Obriga o senhorio a informar o inquilino do atraso no pagamento da renda, reduz para 20% a indemnização devida e responsabiliza o fiador pelo pagamento das rendas se o senhorio comunicar, num prazo de 90 dias, a quantia em dívida;

Passa a ter um limite mínimo de duração de um ano o contrato a prazo certo para habitação, renovando-se automaticamente no seu termo por períodos iguais com um mínimo de três anos, exceto se estiver estipulado em contrário;

Proíbe a discriminação no acesso ao arrendamento, ou de anúncio de oferta, ou de outra forma de publicidade, em razão de sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência.

Nos contratos não habitacionais:

O contrato a prazo certo renova-se no seu termo por períodos de igual duração, ou de cinco anos se o prazo for inferior, exceto convenção em contrário;

A denúncia pelo senhorio obriga-o a indemnizar o arrendatário e os trabalhadores pelos prejuízos que resultarem da cessação do contrato.

2 - No NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006 alterada pelas Leis n.º 31/2012, n.º 79/2014 e n.º 43/2017)

Regula a constituição dos títulos executivos que permitirão ao inquilino requerer o ressarcimento das despesas com obras de reparação em substituição do senhorio;

Alarga a transmissão do contrato por morte do primitivo arrendatário ao filho, ou enteado com 65 anos ou mais de idade e convivente há mais de cinco anos com o falecido e com um RABC do agregado familiar inferior a 5 RMNA;

Possibilita invocar a circunstância da idade (igual ou superior a 65 anos), ou da deficiência (igual ou superior a 60%) de outros residentes no locado, como o cônjuge, unido de facto, ou parente no 1º grau da linha reta se o RABC for inferior a 5 RMNA, para a transmissão do contrato.

3 - O RJOPA - Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados

No caso de suspensão da execução do contrato por obras de remodelação ou restauro profundos, a suspensão verifica-se com a saída do locado e o senhorio tem de assegurar o realojamento temporário do inquilino, no mesmo concelho, em fogo em estado de conservação igual ou superior, adequado às necessidades do agregado familiar, mantendo-se o valor da renda e encargos do contrato;

Nas obras realizadas em substituição do senhorio, objeto de intimação camarária, ou de reparações urgentes e necessárias, incluindo obras nas partes comuns, o inquilino terá direito à compensação, podendo descontar nas rendas vincendas ou cobrar através de injunção;

O arrendatário que tiver celebrado o contrato com base no RAU de 1990, com residência há mais de 20 anos e idade igual ou superior a 65 anos, ou grau de deficiência igual ou superior a 60%, o senhorio não pode denunciar o contrato ou opor-se à renovação, salvo se for para demolição ou realização de obra de restauro ou remodelação profunda.

Decreto n.º 267/XIII - «proíbe e pune o assédio no arrendamento e subarrendamento, alterando o NRAU aditando o art.º 13.º-A e art.º 13.º-B».

Considera como assédio qualquer comportamento ilegítimo do senhorio, seu representante, ou de terceiro interessado na aquisição ou comercialização do locado, com vista a levar à desocupação da casa, que perturbe, constranja ou afete a dignidade do arrendatário ou pessoas residentes legitimamente, ou crie e sujeite a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique o acesso e fruição do locado.

Lei n.º 3/2019 — «Altera o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e cria condições de acesso a incentivos fiscais em programas de construção de habitação para renda acessível».

Isenta de IRS as indemnizações recebidas pelos inquilinos por denúncia dos contratos de arrendamento sem termo e constituam habitação permanente do arrendatário. Reduz a taxa autónoma sobre os rendimentos prediais consoante a duração do contrato de arrendamento.

Incentiva fiscalmente a construção de habitação para renda acessível.

Lei n.º 10/2019 — «cria o Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana — OHARU».

Destina-se ao acompanhamento do mercado de arrendamento urbano nacional, a funcionar no âmbito do IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, cuja constituição e funções ainda vão ser regulamentadas pelo Governo.

COMENTÁRIOS

Salienta-se que estas alterações legislativas contemplam propostas que a AIL tem vindo a apresentar ao longo dos anos e que trazem alguns benefícios e segurança para os inquilinos. No entanto, alguns aspetos desta legislação são de contestar:

O prazo inicial de um ano para os contratos habitacionais é demasiado curto. O prazo mínimo mais correto seriam cinco anos, embora se possa admitir um mínimo de três, de modo a garantir estabilidade ao inquilino e o rendimento certo e prolongado ao senhorio.

Continua a impossibilidade de todos os inquilinos poderem deduzir as rendas que pagam no IRS, o que é manifestamente discriminatório e injusto, quando quase todas as rendas dos contratos mais antigos já se encontram atualizadas e muitas com valores elevados. Ao contrário, os senhorios foram beneficiados com reduções e isenções fiscais, sem que isso signifique redução das rendas que cobram ou que pedem para arrendar.

Tendo em conta esta quantidade e dispersão de diplomas sobre o arrendamento, a AIL continua a insistir na necessidade de se desencadear um processo legislativo que regule e fiscalize o mercado de arrendamento, que o estabilize e credibilize, que estabeleça uma fiscalidade que considere a sua função económica e social e que autonomize e regule o mercado de arrendamento não habitacional, estabelecendo as normas e condições contratuais apropriadas.

CONSELHO DE MINISTROS APROVA MAIS LEGISLAÇÃO

Por Nota de Imprensa divulgada no dia 14 de Fevereiro, o Governo aprovou mais legislação sobre habitação. Embora ainda não se conheçam os diplomas, o «HABITAÇÃO» entende ser adequado divulgar e comentar o que foi aprovado.

Criou o Direito Real de Habitação Duradouro (DHD) que permite a um inquilino passar a residir toda a vida numa mesma habitação tendo que, no início do contrato, adiantar uma caução de 10% a 20% do valor do imóvel, pagar as rendas estabelecidas pagar o IMI e a conservação da casa durante o tempo que durar o contrato.

Criou o Programa do Arrendamento Acessível (PAA) que pretende promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, compatíveis com os rendimentos das famílias.

Por último prevê a criação do Regime Especial de Seguros de Arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível, com a subscrição de três seguros obrigatórios para este arrendamento - para cobrir a falta de pagamento de renda, por quebra involuntária de rendimentos (viuvez, desemprego, doença) e por danos no locado.

COMENTÁRIOS

Relativamente ao DHD parece-nos uma medida que não tem aplicação real para a maioria das famílias portuguesas (quem pode hoje assumir pagar de caução 10-20% do valor do imóvel?) pois nos parece não ser papel dos inquilinos financiar os senhorios que passariam a receber à cabeça milhares de euros sem juros, mais as rendas mensais. A medida Arrendamento Acessível aparenta limitar-se a atribuir incentivos fiscais aos senhorios, pouco contribuindo aumentar e estabilizar o mercado e o preço das rendas. Sobre o pacote de seguros, este será todo por conta do inquilino, o que não nos parece aceitável. Sobre estes, a AIL propôs que fosse obrigatória a contratação de dois seguros. Um seguro de renda, tipo seguro de crédito, da responsabilidade do senhorio que garantiria o seu recebimento em caso de incumprimento por parte do inquilino, e um seguro multirriscos, da responsabilidade do inquilino, de modo a garantir que perante qualquer ato impróprio praticado na casa fosse assegurada a respetiva reparação. Estes seguros eliminariam outras garantias, como seja a obrigação de fiador.

Vamos aguardar pelos diplomas para, em detalhe, analisarmos mais aprofundadamente a sua eventual eficácia.

DIA INTERNACIONAL DO INQUILINO - 01 OUTUBRO 2018



Sessão e debate realizado no Auditório da Junta de Freguesia de Alvalade



SESSÃO COMEMORATIVA

95.º ANIVERSÁRIO

Dia 16 de março - 15 horas

FÓRUM LISBOA

(Antigo Cinema Roma)

PORTO DE HONRA



CINEMA

«ROSIE, Uma família sem teto»

No dia 14 de Março estreia nas salas de cinema o filme «*ROSIE, Uma família sem teto*», longa-metragem irlandesa que retrata as dificuldades de uma família em encontrar uma nova habitação, por ter sido despejada depois de o senhorio vender a casa alugada onde vivia. Acompanhamos a vida familiar de Rosie, marido e quatro filhos, e os esforços infrutíferos em procurar um lugar para dormir. Este é um retrato extremamente atual de pessoas comuns lidando com uma situação desesperante. De um dia para o outro enfrentam um fenómeno que não conheciam (Gentrificação), sentem que não têm para onde ir, porque o preço dos imóveis e das rendas subiu para níveis que não podem pagar.

A produtora Outsider Films convidou a AIL para, na antestreia do filme, dia 9, 21 horas, **organizar um debate** onde se abordará a problemática da falta de habitação nos principais centros urbanos e os efeitos da especulação imobiliária na vida dos residentes nas cidades.

«*Inspirado em demasiadas histórias verídicas*», filme a não perder.

ÚLTIMA HORA

No fecho do «HABITAÇÃO» registou-se uma remodelação do Governo, sendo designado um novo Ministro que terá a seu cargo o sector da habitação, mantendo-se no seu Gabinete a mesma Secretária de Estado. A AIL já apresentou cumprimentos ao novo Ministro e solicitou uma audiência para abordar os problemas e soluções nesta área tão importante para as famílias.



HABITAÇÃO

Para conhecimento dos associados, seguem os custos deste número com a tiragem de 15 000 exemplares:

Impressão e empacotamento	1 950,00€
Endereçamento	320,00€
Portes CTT	5 900,00€
TOTAL	8 170,00€

Nota: O custo da distribuição via CTT representa 72% do total, o que inviabiliza a edição regular do nosso Boletim, conforme era desejo da Direção em informar, e dos Associados em receber informação. Foi-nos tirado o Porte Pago.

FICHA TÉCNICA:

HABITAÇÃO

Boletim da Associação dos Inquilinos Lisbonenses

Fundada em 11 de Março de 1924

Instituição de utilidade pública

Diretor: António Machado

Tiragem deste número: 15.000 exemplares

Data: Março 2019

CONTACTOS:

Sede:

Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa

Tel. 218 854 280

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 R/c Esq.

Tel. 214 945 776

Barreiro: R. Dr. Ant. José de Almeida, 19 (loja)

Tel. 212 079 255

www.ail.pt