



**Discurso do Ministro do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia na
Conferência Habitação, Arrendamento, e Propriedade Urbana
Implicações Económicas e Sociais
Associação de Inquilinos Lisbonense – 07- 11- 2014**

Senhora Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa, Arq. Helena Roseta

Senhor Presidente da Associação de Inquilinos Lisbonense, Dr. Romão Lavadinho

Felicito a Associação de Inquilinos Lisbonense pela organização desta conferência sobre uma das matérias que mais preocupa as famílias portuguesas: a política de habitação.

Aliás, a Assembleia da República aprovou no passado dia 31 de outubro, um pacote legislativo sobre os vários regimes de arrendamento, urbano, apoiado e de renda condicionada.

Temos, pois, desde há poucos dias, um novo panorama legislativo sobre a matéria a que hoje dedicamos a nossa atenção.

O governo comprometeu-se, desde o início da legislatura, a reformar a área da habitação, por forma a resolver os problemas estruturais, quase crónicos, que bem conhecemos neste domínio. O diagnóstico é conhecido mas vale a pena recordá-lo:

- Um parque habitacional com mais de 700 mil alojamentos devolutos;
- Um parque habitacional degradado, com 1/3 do mesmo a carecer de obras profundas, com proprietários sem condições adequadas de



- retomar a sua conservação, fruto, em grande medida de um regime de congelamento das rendas;
- Um mercado demasiado focado na aquisição de habitação própria, sem oferta ou procura significativa de arrendamento e a valores que não eram acessíveis para as famílias;
 - Uma progressiva e massificada expansão urbanística, alimentada por expectativas irrealistas de valorização económica, que, desde os finais dos anos 60, foi afastando a população dos centros das principais cidades, com consequente expansão desregrada para as periferias com os problemas sociais e ambientais que estão associados a esta situação;
 - Uma política de ordenamento do território que, apesar dos inegáveis méritos, se foi baseando na proliferação de planos que, incidem e se sobrepõem no mesmo território, não comunicam de forma eficiente entre si e são revistos demorada e assincronamente.

Face a este cenário, era imperioso lançar e concretizar um quadro de reformas estruturais ao nível do ordenamento do território, da reabilitação urbana e do arrendamento, dinamizando o mercado do arrendamento, promovendo a oferta dos fogos devolutos e garantindo, às famílias, mais alternativas de acesso à habitação.

Mas também era essencial impedir e inverter a acentuada degradação do parque edificado que se vinha registando nas últimas décadas, promovendo a realização de obras destinadas à requalificação e revitalização das cidades e dinamizando as atividades económicas associadas ao sector da construção.

Por essa razão, temos vindo a concretizar reformas tão importantes como o novo regime jurídico de reabilitação urbana; a lei de bases da política de solos, ordenamento do território e urbanismo; o regime jurídico de urbanização e edificação; o regime excecional de reabilitação



urbana; o novo regime de arrendamento urbano; e, em breve, os instrumentos financeiros, no âmbito dos novos fundos europeus enquadrados no Portugal 2020, para intervenções de reabilitação e regeneração urbanas nas áreas carenciadas, nas áreas industriais abandonadas, na habitação social, nos edifícios públicos e na eficiência energética na habitação privada, atingindo quase 1000 milhões de euros (que poderão ser maximizados por interação com outras fontes de financiamento).

A Reforma do Arrendamento Urbano, aprovada em 2012, correspondeu a esses objetivos e conseguiu, de facto, ultrapassar a situação de congelamento das rendas. Registe-se que as declarações de Rendimento Anual Bruto Corrigido solicitadas, no âmbito dos processos de atualização das rendas ao abrigo daquela Reforma, já ultrapassam as 43.000, enquanto ao abrigo da reforma promovida de 2006 só se atualizaram 3.300 rendas.

Estes dois anos decorridos da entrada em vigor dessa reforma, confirmam a justeza dos objetivos da reforma e a correção das suas linhas fundamentais.

A monitorização do mercado do arrendamento e os dados que agora recentemente divulgados sobre a evolução deste mercado, são extremamente positivos e confirmam que, paulatina mas estruturalmente, os seus objetivos estão a ser alcançados.

Estamos perante uma nova dinâmica no arrendamento e na reabilitação urbana. Tem-se comprovado um aumento da oferta de fogos para arrendar e, sobretudo, uma descida das rendas que são praticadas nos novos contratos de arrendamento – a nível nacional, o valor das rendas desceu cerca 14% e, em Lisboa, cerca 20%.

O novo quadro legislativo, quer em matéria de regime do arrendamento, quer em matéria de reabilitação urbana, promoveram a confiança dos agentes económicos, a simplificação e celeridade dos



procedimentos e a redução dos custos envolvidos na reabilitação dos edifícios.

Estamos, portanto, naquilo que configura uma alteração de paradigma, perante um quadro em que as famílias têm um acesso mais fácil à habitação e o custo da mesma é menos oneroso no orçamento familiar, transformando o arrendamento numa verdadeira alternativa à aquisição de habitação própria.

Permitam-se que recorde o essencial do pacote sobre arrendamento aprovado na semana passada no Parlamento, sob proposta do Governo, e que incluiu a alteração aos regimes de arrendamento urbano, assim como a renda apoiada e a renda condicionada.

Permitam-me que comece pela alteração ao NRAU:

A Reforma do Arrendamento é decisiva para o país e o Governo não só a promoveu, como garantiu um acompanhamento da sua execução, em conjunto com as associações de inquilinos e de proprietários e as entidades públicas envolvidas no sector.

Esta foi uma reforma bem sucedida, mas, obviamente, temos o dever de promover um acompanhamento permanente dos seus efeitos e demonstrar, como os cidadãos sempre esperam, a capacidade para introduzir aperfeiçoamentos.

Para o efeito foi constituída a Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano, que acompanhou a execução do novo regime e cujas conclusões permitiram identificar a necessidade de promover ajustamentos ao regime legal em vigor, nomeadamente no tocante à transição dos contratos mais antigos para o novo regime.

Esta Comissão, cujo trabalho uma vez mais enalteço, habilitou o Governo a formular uma proposta de alteração que, no arrendamento habitacional, melhora alguns procedimentos e, no não-habitacional,



reforça a proteção dos arrendatários com contratos anteriores a 1995, e que transitam para o novo regime, atendendo à maior dificuldade de deslocalização das atividades económicas e à necessidade de garantir o retorno dos investimentos realizados nos estabelecimentos. Nesse sentido, foi consagrada uma maior estabilidade para as atividades económicas desenvolvidas em locais arrendados, protegendo, desse modo, o emprego que lhes está associado.

Do leque de alterações introduzidas ao NRAU, neste diploma aprovado na semana passada no Parlamento, merecem destaque as seguintes:

Primeiro, obrigatoriedade de, na comunicação realizada pelo senhorio para atualização de renda, se esclarecer o inquilino das consequências que resultam da ausência ou da extemporaneidade da sua resposta;

Segundo, a comprovação anual dos rendimentos por parte dos arrendatários (através do RABC) passa a ser necessária apenas quando o senhorio o requerer - e não obrigatoriamente todos os anos - e deve ser apresentada em setembro, articulando o RABC com a liquidação anual dos impostos sobre o rendimento;

Terceiro, atribui-se legitimidade ao inquilino para reclamar da avaliação fiscal do locado, na medida em que esta avaliação pode fundamentar o valor da renda exigível.

Quarto, alargou-se o regime de proteção dos arrendatários portadores de deficiência com grau de incapacidade maior ou igual a 60%.

Quinto, são alargadas as situações em que deve existir compensação de benfeitorias realizadas pelo arrendatário.

Sexto, promove-se a alteração do regime de obras em prédios arrendados, no âmbito do qual se exclui, do elenco de obras que podem justificar a denúncia do contrato de arrendamento, as obras isentas de controlo



prévio. Isto é, queremos evitar que as obras de pequena dimensão possam servir de pretexto para denúncia de contrato pelos senhorios.

Sétimo, é alargado de 5 + 2 anos para 5 + 3 anos, o período de transição e de contrato assegurado ao arrendatário não habitacional.

Oitavo, é alargado o universo de arrendatários não habitacionais que podem invocar um regime de proteção, passando a incluir nesse regime as microempresas (e não apenas as microentidades), isto é, até 10 trabalhadores e com volume de negócios ou balanço de dois milhões de euros, e as pessoas coletivas sem fins lucrativos de solidariedade social.

Aproveito esta oportunidade para reafirmar que, quanto ao arrendamento habitacional, o Governo está empenhado na definição do modelo de proteção social – assente em subsídio de renda - que permitirá, após o período transitório de 5 anos, substituir as cláusulas de salvaguarda e de limitação do aumento da renda que foram definidas para este mesmo período, relativamente aos arrendatários com maiores dificuldades económicas.

A regulamentação deste modelo está a ser ultimada e, embora apenas venha a ter aplicação a partir de 2017, não deixará de ser aprovada durante a presente legislatura, estando o Governo em condições de avançar com uma proposta ainda durante o corrente ano.

Por seu turno, o novo regime de renda apoiada (também aprovado na passada semana) vem responder à necessidade de definir um quadro legal único, e não fragmentado, como sucede desde há 20 anos, de regulação da habitação social e que garanta, em nome da coesão social, a uniformidade das regras que presidem à atribuição de habitações sociais e que definem as condições em que a mesma habitação é facultada.

No fundo, este diploma vem dar resposta aos muitos apelos e recomendações, nomeadamente do Senhor Provedor de Justiça, da



Assembleia da República e dos municípios, para a revisão do diploma de 1993.

O regime do Arrendamento Apoiado destina-se a garantir o direito à habitação e regula, quer a forma de atribuição das habitações que são detidas, a qualquer título, por entidades públicas – Estado, Regiões Autónomas, autarquias, quer as condições do respetivo contrato de arrendamento celebrado.

Ora, ao contrário do regime vigente, a proposta agora aprovada (e que aguarda a promulgação do Senhor PR) estabelece que a renda passa depender sempre do rendimento e da dimensão e composição do agregado familiar.

Assim, a renda passa a estar baseada numa taxa de esforço face ao rendimento do agregado familiar, que atende à composição do agregado familiar, por um lado, discriminando positivamente os agregados com mais filhos e, por outro lado, incorporando no agregado familiar as pessoas com idade igual ou superior a 65 anos.

Relativamente ao valor das rendas, não só não foi alterado o valor da renda mínima como, na generalidade dos casos, o novo modelo de arrendamento apoiado é mais favorável aos arrendatários do que o atualmente vigente, e traduz uma maior preocupação e uma maior justiça social, proporcionando, ainda, um critério uniforme, que pretende contribuir para a coesão social.

De forma a promover a mobilidade e a disponibilizar o parque de habitação social para quem, em cada momento, dele precisa, estabelece-se um prazo de duração do contrato de 10 anos, o qual pode ser prolongado por períodos sucessivos de dois anos, enquanto se mantiver a situação de dificuldade económica do agregado familiar. Esta disposição traduz o anseio que, julgo, todos partilhamos de que a necessidade de habitação social seja temporária e não definitiva, na medida em que, defendendo o desenvolvimento económico e social e a igualdade de



oportunidades, esperamos que a mobilidade social se concretize e que as famílias possam ultrapassar as situações de carência em que se encontram.

Finalmente, quanto à atribuição de habitações, são estabelecidos critérios preferenciais para famílias monoparentais ou que integrem menores, pessoas portadoras de deficiência ou com idade superior a 65 anos, ou relativas a vítimas de violência doméstica.

No âmbito deste pacote do arrendamento, também foi alterado o regime de renda condicionada, que se aplica aos arrendamentos promovidos por entidades que tenham recebido financiamentos públicos para a construção de habitações ou tenham adquirido essas habitações ao Estado ou a outras entidades públicas. Nestes casos, é necessário, através da renda condicionada, que o Estado – que cofinanciou aqueles imóveis - assegure arrendamentos a preços justos e não especulativos.

O Novo Regime de Renda Condicionada responde a uma exigência legal, que já estava prevista no Regime de Arrendamento Urbano de 1990, no sentido de os imóveis serem avaliados de acordo os critérios gerais, os quais, atualmente, correspondem aos critérios constantes do Código do IMI e que se adotam na proposta de lei apresentada.

Em resumo, estamos perante um pacote legislativo ambicioso, abrangente e inclusivo que irá promover o acesso à habitação, a coesão social e territorial, a dinamização do mercado do arrendamento, a reabilitação e regeneração urbanas e a qualidade de vida nas cidades.

Felicito a Associação de Inquilinos Lisbonenses pela Conferência realizada e agradeço todos os contributos muito construtivos que formulou, no contexto desta reforma do arrendamento.