

HABITAÇÃO

ARRENDAMENTO URBANO

PROPOSTAS PARA UM NOVO PROCESSO LEGISLATIVO

I - NOTA PRÉVIA

II - PREÂMBULO

III - CONSIDERANDOS

IV - OBJETIVOS

V - MEDIDAS

A - No plano administrativo

B - No plano fiscal

C - No plano dos direitos

D - No plano das obras

V - ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

VI - ALOJAMENTO TURÍSTICO EM HABITAÇÕES

Abril de 2018

I - NOTA PRÉVIA

Em abril de 2013 a Associação dos Inquilinos Lisbonenses (AIL) e outras Associações e Organizações reivindicaram a revogação da legislação aprovada em 14 de agosto de 2012 (as leis dos despejos) e apresentaram uma PROPOSTA DE BASES PARA NOVO PROCESSO LEGISLATIVO.

Nos anos subsequentes, manteve-se esta reivindicação de revogação da atual legislação e da necessidade de nova legislação.

De premeio, considerou-se que enquanto tal processo não se desencadeasse, se deveria proceder a alterações à legislação vigente, tendo a AIL apresentado várias propostas, algumas das quais foram acolhidas nas alterações aprovadas pela Assembleia da República em Dezembro de 2014 e em Abril de 2017.

Face aos desmandos que se continuam a verificar (despejos contínuos e em larga escala, oferta reduzida, rendas cada vez mais caras), a AIL entende insistir na necessidade de se revogar a legislação do arrendamento de 2012 e de se desencadear um processo com vista a uma nova legislação que garanta estabilidade e segurança, que contribua para a credibilização, dinamização e sucesso do arrendamento.

São estas propostas que agora se apresentam.

II - PREÂMBULO

Ao longo dos anos os governos e os municípios ignoraram sistematicamente a adoção de medidas legislativas de natureza administrativa e fiscal, com vista à existência de um mercado de arrendamento que incentivasse a oferta em quantidade, qualidade e preço de modo a satisfizer a procura, e que garantisse estabilidade e segurança para as partes.

Em vez da sua dinamização, do aumento da oferta, de melhor qualidade e de rendas comportáveis, optou-se (e manteve-se) por uma política de deixar exclusivamente ao mercado a resposta às necessidades de habitação para arrendamento, sendo manifesto e estando demonstrado que esta resposta, como era expectável, resultou na redução e no enorme encarecimento da oferta, numa incontrolável agressividade sobre os inquilinos e na desestabilização contratual, a coberto da legislação aprovada em agosto de 2012,

Esta situação de carência, de elevado preço e de insegurança contratual, conduziu inevitavelmente ao aumento no descrédito do arrendamento, levando as famílias a procurar soluções de estabilidade e, pelo menos aparentemente, de menor taxa de esforço.

Em paralelo, manteve-se a política de apoio às famílias para aquisição de habitação própria, através de mecanismos administrativos e de benefícios fiscais, endividando-as e imobilizando-as por longos períodos, em benefício do sistema financeiro e segurador, dos investidores e especuladores imobiliários contemplando-os com benesses fiscais e enormes recursos do Orçamento de Estado.

Esta política continua a contribuir e a acelerar o abandono das cidades e o excesso de urbanizações nas periferias, muitas delas com deficiente qualificação e acessibilidade, sendo que em muitas se evidencia um crescente e avançado estado de degradação.

Em síntese, o Estado não cumpriu as suas obrigações de definir e praticar uma política de habitação em conformidade com a Constituição da República Portuguesa, claramente demonstrado na inexistência de uma Lei de Bases da Habitação, numa evidente insuficiência de propriedade pública para arrendamento e na definição de uma política e de programas de construção e de dinamização do arrendamento.

Pelo que continua a justificar-se a revogação da atual legislação e a elaboração e aprovação de um novo regime jurídico que dinamize o arrendamento, assegure estabilidade e segurança às partes.

III – CONSIDERANDOS

1. O arrendamento tem uma função social de relevo, conforme o artigo 65º da CRP.
2. O arrendamento é uma atividade económica primariamente destinada à satisfação de um direito constitucional.
3. A legislação em vigor (NRAU) não contribui para incentivar, dinamizar e credibilizar o mercado de arrendamento, nem as alterações introduzidas em 2014 e 2017 modificam o seu quadro geral.
4. A oferta de habitação para arrendamento continua a ser insuficiente, crescentemente cara, não satisfazendo a procura.
5. Se exige aos arrendatários garantias e cauções e uma taxa de esforço excessiva e irrazoável.
6. Não se exige à propriedade a devida contrapartida em qualidade, a conservação do edificado e dos locados.
7. Não se garante a necessária estabilidade temporal dos contratos.

8. A habitação de propriedade pública é manifestamente reduzida para as necessidades da população necessitada.
9. A atual e crescente procura turística, de aquisições imobiliárias por estrangeiros não residentes com benefícios fiscais, está a retirar milhares de habitações do arrendamento, aumentando a escassez, a especulação e os preços.
10. A fiscalidade sobre o rendimento das rendas habitacionais é claramente desadequada, **dando** tratamento igual em lugar de o diferenciar, de o escalonar e de o taxar progressivamente tendo em conta a função social do arrendamento.
11. Os municípios, como entidades da administração pública gestoras do território a nível local, devem ter uma maior, mais qualificada e imprescindível intervenção no mercado de arrendamento.

IV – OBJETIVOS

1. Definir o arrendamento urbano como uma atividade económica, **com** um quadro legal próprio, conferindo-se competências e responsabilidades aos municípios no estabelecimento de regras específicas locais.
2. Regrar, disciplinar e credibilizar o mercado, definindo com clareza e rigor o modo de intervenção da administração.
3. Incentivar, administrativa e fiscalmente, o arrendamento por parte da oferta e da procura.
4. Definir, obrigar e contratualizar a disponibilização de locados para arrendamento, no âmbito das contrapartidas da reabilitação e regeneração do edificado, designadamente quando apoiada por fundos públicos.
5. Definir medidas para o aumento da oferta, incentivando a contratualização entre os setores público e privado, social e/ou cooperativo, para a criação de bolsas de locados destinados ao arrendamento.
6. Intervir, administrativa e fiscalmente, na propriedade devoluta no sentido de provocar a sua utilização pela sociedade.
7. Deixar de alienar a propriedade pública para habitação, integrando-a em programas e bolsas próprias, destinando-a exclusivamente ao arrendamento das camadas médias.
8. Criar bolsas destinadas prioritariamente ao arrendamento para os mais jovens.
9. Reavivar e contratualizar regimes de rendas condicionadas, limitadas ou similares.
10. Decidir e implementar um novo ciclo de investimento público em habitação destinada ao arrendamento.
11. Contratualizar com os setores privado, social e cooperativo um novo ciclo de construção nova destinado ao arrendamento.

12. Montar e dotar financeiramente um sistema de subsídios ao arrendamento, eficiente e credível, para as situações de carência económica e de fragilidade social.
13. Redefinir a fiscalidade sobre o rendimento das rendas habitacionais, de modo a combater a especulação e a pressionar o valor das rendas para montantes compatíveis com o rendimento das famílias e dos cidadãos.
14. Criar benefícios fiscais progressivos que incentivem a renovação/continuidade dos contratos de arrendamento, em particular dos habitacionais, em vez de estabelecer benefícios para contratos de médio/longo prazo, independentemente do valor das rendas.

V - MEDIDAS

A – No plano administrativo:

1. Centrar nos Municípios:
 - a) O registo municipal, prévio e obrigatório, de todos os locados que se destinem ao arrendamento habitacional, sem o qual o locado não poderá ser arrendado.
 - b) A fiscalização das condições necessárias dos locados, quanto ao seu estado de conservação, para poderem ser colocados no mercado de arrendamento habitacional.
 - c) A certificação municipal do estado do locado ao momento da celebração do contrato ou da entrega do locado, assinado pelas partes contratantes.
 - d) O registo obrigatório dos contratos de arrendamento, alterações ou aditamentos.
 - e) A comunicação à Autoridade Tributária dos contratos celebrados ou cancelados para efeitos fiscais.
2. A intervenção efetiva, competente e em tempo útil quando da necessidade de obras de reparação ou conservação nos locados.
3. Credibilizar o mercado de arrendamento:
 - a) Instituir um “**SEGURO DE RENDA**”, obrigatório para todos os arrendamentos urbanos - habitacionais e não habitacionais -, da responsabilidade do senhorio (por ter o carácter de seguro de crédito), com prémio acessível (atendendo ao baixo risco que comporta e que não contribua para pressionar o valor das rendas).
 - b) Instituir um “**SEGURO MULTIRISCOS**”, obrigatório para todos os arrendamentos, da responsabilidade do arrendatário, para cobertura de eventuais danos no locado.
 - c) Eliminar do arrendamento as fianças ou outras garantias.
4. Manter e melhorar a subsidiação ao arrendamento para as situações de carência económica e de fragilidade social.

5. Atribuir a resolução dos conflitos, para além dos tribunais comuns, a tribunais especializados e aos Julgados de Paz, extinguindo-se o BNA – Balcão Nacional do Arrendamento.

B – No plano fiscal:

1. Em sede de IRS, para a propriedade:

- a) Adotar os mesmos escalões e taxas normais, mas autónomas e não englobáveis, para o rendimento auferido pelas rendas habitacionais e não habitacionais.
- b) Estabelecer que o cálculo do rendimento assente na área útil de cada locado, de modo a ter em conta as rendas e as tipologias dos locados.
- c) Estabelecer que o rendimento a declarar seja escalonado de acordo com o rendimento por m² de cada locado, individualmente considerado,
- d) Deduzir do rendimento tributável as despesas realizadas nos locados arrendados, conforme está em vigor.
- e) Estabelecer benefícios fiscais progressivos de modo a premiar e a incentivar a continuidade/renovação dos contratos de arrendamento, por exemplo, da primeira à décima renovação.
- f) Possibilitar a atualização das rendas, quando das renovações, até ao máximo de 1,5 vezes o coeficiente de atualização das rendas constante no Avisos anualmente publicado pelo INE.

2. Em sede de IRS, para os inquilinos:

- a) Dedução de 15% de todas as rendas habitacionais pagas pelos inquilinos, independentemente da data de celebração do contrato, até ao montante máximo de 1,5 vezes da RMN em vigor.
- b) Dedução de despesas efetuadas em obras de reparação ou conservação quando acordadas previamente com o senhorio e nos mesmos moldes deste.

3. Em sede de IMI:

- a) Reduzir o IMI/AIMI de forma progressiva dos locados quando efetivamente arrendados pelo prazo mínimo de 5 anos.
- b) Atribuir aos municípios a competência de decidir sobre estas reduções ou, eventualmente, isenções.

4. Em sede de IRC:

- a) Taxar nos mesmos moldes da que vier a ser adotada para o IRS o rendimento das rendas de todos os proprietários de imóveis arrendados propriedade de IPSS, Misericórdias, Fundações, Associações, etc.

C – No plano dos direitos:

1. Garantir a necessária estabilidade contratual em ordem a proporcionar morada de acordo com as necessidades temporais dos inquilinos e um rendimento certo e prolongado da propriedade aos senhorios.

2. Garantir a continuidade dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do RAU (Novembro de 1990) ou do NRAU (Agosto de 2012) independentemente da idade, do grau de deficiência ou do rendimento dos inquilinos, através de:
 - a) Oposição à continuidade dever ser fundamentada e confirmada,
 - b) Sancionamento caso de não seja dado o destino invocado para a oposição.
 - c) Preferência do inquilino na continuação no locado se este vier para o mercado, ou na transmissão onerosa do locado.
3. Fiscalizar e intervir, a nível dos municípios, a obrigatoriedade da conservação regular do edificado e dos locados arrendados.

D – No plano das obras:

1. Garantir o realojamento dos inquilinos nos locados após as obras de reabilitação/regeneração.
2. Garantir, em alternativa, indemnizações no montante mínimo de 60 meses de renda no valor mínimo de 1/20 do VPT atualizado do locado.

V – ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL:

1. Devem-se manter em vigor os contratos celebrados sem alteração de regime.
2. Deve-se legislar em Capítulo ou Diploma próprios o respetivo regime contratual, considerando os princípios, deveres e direitos necessários.

VI – ALOJAMENTO TURÍSTICO EM HABITAÇÕES:

1. O recente e exponencial crescimento do turismo de curta duração nalgumas cidades e a conseqüente procura de soluções de alojamento menos onerosas, fora da oferta hoteleira tradicional, levou a que muitos proprietários afetassem habitações a este serviço desviando-os da utilização, própria ou arrendada, seu destino e vocação inicial e para tal projetados e licenciados.
2. Não se questionando a necessidade de satisfazer a procura de alojamento turístico em habitações nas cidades, bem como o empreendedorismo de proprietários e de outros agentes e a satisfação de projetos e de expectativas, entende-se que se deve intervir de modo a regradar e disciplinar esta utilização, tanto em prédios de propriedade total como em condomínios.

Propõe-se:

1. Que se diferencie claramente as regras a aplicar ao alojamento turístico em habitações ao longo da costa portuguesa, nos tradicionais períodos de férias,

- das regras a aplicar ao alojamento turístico em habitações nas cidades, tendo em conta que este implicou e implica a redução de locais para arrendamento estável e prolongado ou de habitação própria.
2. Que os municípios tenham as competências necessárias e suficientes, bem como contratem os meios adequados, para poderem regulamentar e contratualizar com os operadores e plataformas a utilização de habitações destinadas ao alojamento turístico de acordo com os parâmetros legais, os interesses e as condições locais.
 3. Quando em prédios de propriedade total:
 - a) Limitar a 50% as habitações afetas ao alojamento turístico, mantendo-se as restantes em regime de arrendamento ou habitadas pelos próprios.
 4. Quando em condomínios:
 - a) Instituir a obrigatoriedade de uma comunicação prévia à Assembleia de Condóminos, para esta ou outra finalidade não habitacional;
 - b) Instituir a obrigatoriedade de um seguro multirriscos para cobertura de possíveis acidentes ou danos causados pelos utilizadores ocasionais;
 - c) Permitir um suplemento, não superior a 20%, na contribuição regular para o condomínio, tendo em conta o acréscimo de despesas resultantes da maior utilização das partes comuns por parte dos utilizadores ocasionais.
 - d) Instituir a obrigatoriedade de anexar ao registo para licenciamento da atividade turística, ou outra atividade não habitacional, de uma declaração emitida pela administração, ou assembleia, do condomínio de que os procedimentos anteriores foram cumpridos pelo proprietário da fração ou frações.
 - e) Em alternativa, considerar que constem em Ata ou no Regulamento do Condomínio, desde que devidamente registados, as condições de uso das frações para esta ou outra finalidade não habitacional, sem que tal implique uma alteração do uso para o qual a fração foi licenciada, bem como as eventuais responsabilidades e contrapartidas financeiras, ou outras, que as assembleias venham a considerar necessárias, tais como ruídos, horário de funcionamento, etc., isto é, incentivar e permitir que os condomínios auto regulem a utilização dos espaços e meios comuns bem como as boas práticas de vizinhança.

A Direção



Dr. Romão Lavadinho
Presidente