

HABITAÇÃO

NOTÍCIAS

Junho 2006

ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES
Instituição de Utilidade Pública - Fundada em 11 Março de 1924

Nº. 18

A NOVA LEI DO ARRENDAMENTO URBANO E A LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

A nova Lei do Arrendamento Urbano, Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, entra em vigor no dia 28 de Junho assim como um conjunto de Decretos Lei que regulamentam a Lei.

Na continuação da sua intervenção pública na discussão e esclarecimento da Lei, a AIL promove mais um conjunto de sessões de esclarecimento e debate sobre a nova Lei.

As sessões são para os sócios da AIL e para a todos os que nelas queiram participar.

SESSÕES DE ESCLARECIMENTO

DATA	HORA	LOCALIDADE	LOCAL	MORADA
20-Jun-06	21,00	Lisboa	Grupo Sportivo Adicence	Rua Norberto Araújo, 19
21-Jun-06	21,00	Vila Franca de Xira	Junta de Freguesia	Rua Dr. Vasco Moniz (atrás da Igreja Matriz)
22-Jun-06	21,00	Lisboa	Junta de Freguesia da Ajuda	Calçada da Ajuda, 236
26-Jun-06	20,30	Lisboa	Junta de Freguesia de Benfica	Av. Gomes Pereira, 17
26-Jun-06	21,00	Trafaria	Sociedade Musical Trafariense	Av da Liberdade, 20
28-Jun-06	21,00	Almada	Incrível Almadense	Rua Capitão Leitão, 3
29-Jun-06	21,00	Barreiro	Clube 31 de Janeiro "Os Celtas"	Rua Dr. José Manuel Pacheco, 124
23-Jun-06	19,00	Lisboa	Voz do Operário	Rua da Voz do Operário
		Amadora	Freguesia da Venteira	local e data a divulgar
		Famões	Junta de Freguesia	local e data a divulgar

PARTICIPE!
TRAGA UM VIZINHO! TRAGA UM AMIGO!

SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA

Já constituídas em Lisboa, na Zona Ocidental, na Zona Oriental e na Baixa Pombalina, a sua intervenção poderá causar problemas aos inquilinos, por exemplo, quanto às rendas, quanto aos realojamentos, etc.

Todos os associados devem consultar a AIL para os necessários esclarecimentos e acompanhamento.

A Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro

A Lei nº 6/2006 aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano, **NRAU**, que se aplica a todos os contratos de arrendamento em vigor ou que vierem a ser celebrados a partir de 28 de Junho.

O **NRAU** prevê um regime transitório para todos os contratos de arrendamento existentes, com especificidades quanto à transmissão por morte, às limitações no direito de denúncia por parte do senhorio, aos trespases e cessões de quotas e às obras.

Para todos os contratos **habitacionais celebrados antes de 15/11/1990 e não habitacionais celebrados antes de 05/10/1995**, o **NRAU** prevê a actualização das rendas numa base máxima anual correspondente a 4% do valor patrimonial fixado por avaliação fiscal do locado, multiplicado pelo coeficiente de conservação.

Aplica-se a todos os contratos independentemente da idade e do rendimento dos inquilinos.

Os valores do coeficiente do estado de conservação variam entre 1,2 (EXCELENTE), 1 (BOM), 0,9 (MÉDIO), 0,7 (MAU) e 0,5 (PÉSSIMO), mas a actualização da renda só pode verificar-se para locados cujo coeficiente seja igual ou superior a 0,9 (MÉDIO).

A determinação do estado de conservação é solicitada pelo senhorio, sendo realizada por um arquitecto ou engenheiro inscrito na respectiva Ordem, designado por sorteio pela Comissão Arbitral Municipal.

A actualização da renda só poderá ter lugar por iniciativa do senhorio se o locado estiver fiscalmente avaliado pelo serviço de finanças há menos de três anos e a determinação do estado de conservação se possa considerar, no mínimo, no coeficiente 0,9 (MÉDIO), desde que haja acordo do inquilino.

A actualização da renda para os **contratos habitacionais** far-se-á faseadamente em períodos de:

- a) **2 anos** para os agregados familiares com rendimentos mensais superiores a 15 Salários Mínimos (€ 5.788,50), excepto quando o arrendatário tenha

mais de 65 anos ou deficiência igual ou superior a 60%, onde se aplica a alínea c), **ou** quando se verifique a falta de residência permanente no locado;

- b) **5 anos** para os agregados familiares com rendimentos mensais entre 5 Salários Mínimos (€ 1.929,50) e 15 Salários Mínimos (€ 5.788,50), que não estejam nas condições de idade ou deficiência previstas na alínea c);
- c) **10 anos** para os agregados familiares com rendimentos mensais inferiores a 5 Salários Mínimos (€ 1.929,50), **e/ou** quando o inquilino tenha idade superior a 65 anos, **e/ou** deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%;

A actualização da renda para os **contratos não habitacionais** far-se-á em períodos de:

- a) **10 anos** quando seja estabelecimento aberto ao público, uma micro empresa ou pessoa singular, **ou** aquisição por trespasse há menos de 5 anos, **ou** estabelecimento situado em área crítica de recuperação e reconversão urbanística, **ou** actividade classificada de interesse nacional ou municipal;
- b) **Imediata** quando o arrendatário conserve o local encerrado ou sem actividade regular há mais de um ano, **ou** ocorra trespasse, locação do estabelecimento, **ou** transmissão intervivos de posições sociais em mais de 50%, após a entrada em vigor do **NRAU**
- c) **5 anos** nos casos não compreendidos nas alíneas anteriores;

Após a comunicação escrita do senhorio, o inquilino tem um prazo de resposta de 40 dias para invocar e provar as circunstâncias atrás descritas, podendo opor-se à proposta do senhorio requerendo esta nova avaliação fiscal ou denunciar o contrato.

A nova renda é devida no terceiro mês seguinte ao da comunicação do senhorio.

A transmissão por morte está sujeita a regras que cerceiam significativamente os direitos de quem reside no locado.

A ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES

aconselha todos os inquilinos, habitacionais e não habitacionais, a não aceitarem qualquer proposta dos senhorios para alteração de rendas ou de outras condições contratuais sem consultarem um advogado.

CONSULTE OS SERVICOS JURÍDICOS DA AIL

O Rendimento Anual Bruto Corrigido

O Rendimento Anual Bruto Corrigido - **RABC** é de grande importância pois determina o faseamento (período de transição) da actualização das rendas, bem como a atribuição do subsídio de renda.

Para o cálculo do **RABC** é considerado o rendimento total do agregado familiar, isto é, de todos aqueles que vivam em comunhão de habitação com o inquilino.

São factores de correcção do **RABC**, designadamente, os dependentes com idade inferior a 26 anos e com rendimentos inferiores ao salário mínimo nacional, ou que frequentem o 11º ou 12º anos ou um curso médio ou superior, e os deficientes com grau de incapacidade igual ou superior a 60%.

O Subsídio de Renda e a Taxa de Esforço

O Subsídio de Renda pode ser atribuído a quem tenha um RABC inferior a 3 Salários Mínimos (€ 1.157,70), ou idade igual ou superior a 65 anos e um RABC inferior a 5 Salários Mínimos (€ 1.929,50)

O Subsídio de Renda é requerido nos serviços da segurança social da área da residência, tendo o requerente e o agregado familiar de autorizar o acesso à informação fiscal relevante para

determinação do RABC.

O Subsídio de Renda é anual e renovável por igual período e não é cumulável com qualquer outro de idêntica natureza ou finalidade.

A Taxa de Esforço terá uma variação entre 15% e 30% do RABC, para efeitos da atribuição do subsídio de renda.

As Obras em Prédios Arrendados

As obras a realizar em prédios arrendados podem ser a cargo do senhorio, do município ou do inquilino.

A Lei prevê a denúncia do contrato de arrendamento para demolição ou obras de remodelação ou de restauro profundo no prédio.

As obras de remodelação ou restauro profundo podem levar também à suspensão do contrato desde que o senhorio assegure o realojamento.

Caso as partes não cheguem a acordo em fazer cessar o contrato mediante uma indemnização, o litígio será decidido em tribunal.

As obras, por regra, devem ser a cargo do senhorio.

As entidades públicas podem proceder à realização de obras coercivas caso o senhorio não realize depois de intimado, procedendo ao despejo administrativo e ocupação do prédio até à conclusão das mesmas. O despejo administrativo só pode verificar-se após o município assegurar o realojamento temporário dos inquilinos.

O inquilino pode proceder à realização de obras quando estas obras não estejam a seu cargo ou a degradação do prédio não seja devida à sua actuação ilícita. O inquilino só poderá realizar estas obras quando o senhorio e o município as não realizarem no prazo de 6 meses.

O inquilino que realizar as obras pode efectuar a sua compensação no valor da renda actualizada.

A Determinação e Verificação do Coeficiente de Conservação

A actualização das rendas dos contratos habitacionais celebrados anteriormente a 15/11/1990 e não habitacionais celebrados anteriormente a 05/10/1995 está dependente da determinação e verificação do coeficiente de conservação.

A lei considera 5 níveis de conservação – Excelente (1,2), Bom (1,0), Médio (0,9), Mau (0,7) e Péssimo (0,5).

A actualização das rendas destes contratos só pode verificar-se se o estado de conservação do prédio for Médio, Bom ou Excelente conforme for determinado pela CAM.

A determinação do nível de conservação é sempre da iniciativa do senhorio, da competência da CAM e realizada por arquitecto, engenheiro ou engenheiro técnico por ela nomeado.

NÃO DEIXE ESGOTAR OS PRAZOS DE RESPOSTA!

As Comissões Arbitrais Municipais

As Comissões Arbitrais Municipais - CAM são de âmbito municipal e têm representantes dos inquilinos e dos senhorios, entre outros membros.

As CAM têm a competência para promover a determinação do coeficiente de conservação,

designar os técnicos, decidir sobre reclamações inerentes, e sobre questões relativas a obras a realizar nos prédios.

Das decisões da CAM cabe recurso para o tribunal da comarca.

Os Elementos do Contrato de Arrendamento

Os contratos de arrendamento urbano devem ser celebrados por escrito e conter os elementos que constam da Lei.

A omissão de elementos pode levar à invalidade ou ineficácia do contrato.

O Conceito Fiscal de Prédio Devoluto

Os prédios e fogos considerados devolutos terão um agravamento do IMI.

Compete aos municípios identificar os prédios e fogos devolutos.

Os restantes diplomas legais complementares

A Lei prevê ainda mais um conjunto de diplomas de regulamentação dos Regimes do Património Urbano do Estado, da Intervenção dos Fundos de Investimento Imobiliário e de

Pensões na renovação e requalificação urbana, do Observatório da Habitação e da Reabilitação e da Utilização de Espaços em Centros Comerciais.

NOTA FINAL:

No momento em que este Jornal é elaborado ainda não se conhece o teor final dos DL complementares.

A AIL considera que só pode haver denúncia dos contratos para efeitos de obras de restauro e de remodelação profundas desde que haja acordo entre as partes.

Quanto à composição das CAM a AIL considera desnecessário um elevado número de elementos na sua composição porque prejudica o seu funcionamento.

A informação agora apresentada é resumida e não dispensa o conhecimento da LEI.

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
Um Serviço para Condóminos e Condomínios
Consulte a AIL

Propriedade: Associação dos Inquilinos Lisbonenses – Sede: Av. Almirante Reis, 12 – 1150-017 Lisboa – Tel 218 854 280 – Fax 218 854 281

Tiragem deste número: 30.000 exemplares

Delegações:

Almada: Pct. D. Pedro I, 3 - 1º Dt – Tel/Fax 212 769 061

Barreiro: R. Miguel Bombarda, 76 - 2º Dt. Tel /Fax 212 079 255

Amadora: R. 27 de Junho, 8 - 1º Esq. – Tel /Fax 214 945 776

Postos de Atendimento:

Ramada: Pr. Vasco Santana, 1 C – Tel 219 348 270

São Domingos de Rana: Pct. Junta Freguesia – Tel 214 520 987

Vila Franca de Xira: R. Manuel Afonso Carvalho, 27 – Tel 216 323 031

www.ail.pt - email: ail@ail.pt