

BOLETIM HABITAÇÃO

Abril 2008

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

N.º 25

EDITORIAL

CONTINUAR A LUTAR POR TEMPOS MELHORES

Os tempos que vivemos estão a ser duros e difíceis para os povos em geral e para os portugueses em particular. Os tempos que se avizinham parecem não ser muito melhores. E não é pessimismo. A realidade está aí para o demonstrar.

Todos sabemos que as dificuldades resultam de políticas em que a distribuição da riqueza é cada vez mais concentrada nos grandes grupos financeiros que apresentam lucros fabulosos, nunca antes alcançados e, não satisfeitos, ainda pretendem mais, numa espiral de gula que urge controlar e limitar.

Tais políticas resultaram no empobrecimento crescente da população que viu o seu nível de vida cada vez mais reduzido e os preços dos bens e serviços cada vez mais altos e mais escassos, bem como uma redução da quantidade e qualidade dos serviços públicos, de que a habitação também é exemplo.

Por outro lado, o preço absurdo do petróleo, em resultado da ocupação do Iraque e de outras asneiras e oportunismos, e o conseqüente aumento dos preços dos produtos alimentares básicos, estão já a levar a fome e o desespero a alguns países e os mesmos sinais a muitos outros.

No fundo, as condições de vida são difíceis porque os actuais dirigentes políticos e económicos assim o querem e assim o fazem, sem cuidarem dos interesses e direitos dos povos.

Nestes 25 de Abril e 1.º de Maio de 2008, a Direcção da AIL saúda todos quantos lutam e exercem os seus direitos de cidadania na participação cívica, na liberdade de expressão, na estabilidade do emprego, na remuneração condigna do trabalho, por serviços públicos de qualidade e em quantidade, em particular na saúde, na educação e na segurança, na defesa da propriedade pública de bens e serviços essenciais à população, por uma economia ao serviço do país e da população, por uma política fiscal e de distribuição do rendimento mais justa e equitativa, por reformas e pensões que dignifiquem quem as decide e quem as recebe.

A AIL luta por uma habitação digna em qualidade e preço, arrendada ou adquirida, para os mais novos e mais idosos, para as famílias independentemente da composição do agregado, do seu rendimento ou orientação religiosa ou sexual, para os imigrantes independentemente da sua origem, da sua cultura ou da sua religião.

Por uma habitação digna para todos!

Por um país melhor, onde dê gosto viver!

Em 25 de Abril e 1.º Maio de 2008



O NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

- Posição das Associações de Inquilinos
- Legislação em falta

(Pág. 2)

A Taxa de IMI a as conseqüências na economia das famílias

(Pág. 3)

Intervenções e Actividades recentes da AIL

(Pág. 4)

DESDE 1924
POR UMA
HABITAÇÃO
DIGNA

O NRAU – Novo Regime de Arrendamento Urbano

POSIÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE INQUILINOS

Com o objectivo de analisarem os efeitos da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro assim como da legislação complementar publicada em Agosto de 2006, as Direcções das Associações de Inquilinos Lisbonenses e do Norte de Portugal, reunidas em 11 de Março, concluíram que a falta de aplicação do NRAU se deve exclusivamente a incongruências que a legislação contém e que de uma forma geral permite aos proprietários, e mesmo aos Municípios, não cumprirem aquilo que à partida deveria ser de carácter impositivo e não facultativo.

Segundo o Governo, o **NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano** e legislação complementar publicados em 2006, pretendia dinamizar o mercado de arrendamento, incentivar a reabilitação urbana e actualizar as rendas ditas antigas.

Durante a discussão das propostas do Governo, a AIL e a AINP afirmaram e demonstraram que o NRAU apenas tinha como objectivo principal actualizar as rendas ditas antigas e o valor patrimonial dos prédios, de que resultaria uma arrecadação de mais impostos decorrentes do IMI e do IRS/IRC, sendo o resto apenas uma capa para disfarçar esse objectivo, ou seja, estava-se perante uma legislação de carácter fiscal que ignorava deliberadamente o social e o económico.

Dois anos após a entrada em vigor da legislação confirmam-se plenamente as afirmações e preocupações da AIL e da AINP.

De facto, no que respeita à reabilitação urbana vão-se fazendo umas coisas mas a não publicação do respectivo regime legal de apoio atrasou sobremaneira e desnecessariamente a urgente intervenção nesta área da economia.

No que respeita à actualização do valor patrimonial para efeitos de actualização das rendas os números disponíveis demonstram o desinteresse da generalidade dos proprietários pela aplicação da lei, continuando a exigir alterações ao NRAU porque este ainda não lhe é totalmente favorável na medida em que pretendiam que os despejos fossem facilitados e concretizados em letra de Lei, o que ainda não está.

Por outro lado, em vez de aplicarem a lei e actualizarem o valor patrimonial dos fogos/prédios e depois actualizarem as rendas, tentam entrar em negociação com os inquilinos para actualizarem o valor das rendas ficando com mais dinheiro disponível porque vão pagar menos impostos.

Quanto à dinamização do mercado de arrendamento não serão uns quantos cartazes pendurados em janelas que demonstram a existência de mais oferta.

Além disso, o que está disponível para arrendamento habitacional continua a ser a um preço excessivo e na generalidade de qualidade insuficiente.

Como resultado, mantém-se milhares de cidadãos a viverem em condições degradadas, além de que os baixos rendimentos auferidos e a instabilidade no emprego agravou as condições de

acesso à habitação por parte de inúmeras famílias e cidadãos, em particular os mais jovens.

Como política de habitação, dificilmente se pode fazer pior.

Mas se o Governo não legislou no sentido de resolver o problema da degradação do património edificado, beneficiando com isso essencialmente os grandes proprietários relapsos e os especuladores, também as Câmaras Municipais, e no que se conhece em particular as de Lisboa e Porto, pouco ou nada fazem para que a reabilitação do património degradado, público e privado, seja dinamizada e os fogos devolutos sejam utilizados.

Também as Câmaras Municipais continuam a ignorar a sua obrigação de intervirem na aplicação da lei, que obriga a obras de conservação nos prédios de 8 em 8 anos, de que resultou em grande medida o actual estado de degradação do edificado e o acréscimo de custos da reabilitação necessária.

As Câmaras Municipais também estão a proceder de igual modo no que concerne à não aplicação da taxa de IMI em dobro aos prédios devolutos, com benefícios evidentes para o laxismo dos proprietários e sérios prejuízos para as cidades e seus cidadãos.

Resumindo, dois anos passados sobre a aplicação daquela legislação, temos:

- O NRAU não veio dar satisfação às expectativas dos inquilinos, na medida em que não resolveu a reabilitação do património arrendado, mantendo-se milhares de famílias a viverem em habitações degradadas por ausência da realização de obras.
- Não contribuiu, da forma que era exigível, para a dinamização do mercado de arrendamento, uma vez que são necessários incentivos, designadamente de carácter fiscal, que a AIL e a AINP propuseram e insistem, como a redução do IMI para os fogos arrendados, por exemplo em 50%, bem como o tratamento autónomo e mais favorável do rendimento das rendas em sede de IRS/IRC.
- No mercado de arrendamento mantém-se uma oferta escassa, de baixa qualidade geral e de preço notoriamente especulativo.
- Não alterou nem contribuiu para que os jovens casais possam ter à sua disposição a possibilidade de arrendamento de habitação, mantendo-se o recurso ao endividamento através da aquisição como a solução possível.
- Quanto à reabilitação urbana, está claramente aquém das necessidades em resultado da legislação não ser impositiva, agravada pelas decisões de algumas Câmaras Municipais.

Na opinião das Associações de Inquilinos, justifica-se uma nova reflexão sobre o tema e a busca de soluções justas e equilibradas que vão ao encontro das necessidades dos cidadãos e do seu direito a uma habitação digna.

A LEGISLAÇÃO EM FALTA

Chamado, pelo Governo, de edifício legislativo relativo ao arrendamento, a verdade é que o mesmo ainda não se encontra completo, apesar de já terem decorrido dois anos sobre a publicação da Lei, quando o Governo se tinha dado 180 dias para o fazer. Vejamos, então, o que falta e a sua importância.

- Regime do património do Estado e dos arrendamentos por entidades públicas, bem como do regime de rendas aplicável;
- Regime de intervenção dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos de pensões em programas de renovação e requalificação urbana;
- Criação do observatório da habitação e da reabilitação urbana;

- Regime jurídico da utilização de espaços em centros comerciais;
- Actualização e substituição dos programas em vigor de apoio à reabilitação urbana – RECRUA, RECRIPH e SOLAR – já esgotados, e indispensáveis para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos.

Registe-se que legislou para alguns outros, os mais fracos, e “esqueceu-se” de si próprio, não se entendendo as razões nem se explicando quanto a este atraso de dois anos que tem claramente prejudicado a economia do país.

A taxa de IMI e as suas consequências na economia das famílias e a desertificação de Lisboa

O IMI é, sem dúvida, uma das principais fontes de receita para os municípios. O actual Código do IMI veio estabelecer que os municípios podiam aplicar uma taxa de IMI num intervalo entre 0,4% e 0,8% sobre o valor patrimonial da respectiva propriedade, e de 0,2% a 0,5%, para prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI, Artº. 112º. do Dec-Lei.287/03 de 12 de Novembro.

Com receios de perderem receitas, atitude resultante de um estranho desconhecimento da realidade local, a esmagadora maioria dos municípios aplicou a taxa máxima de 0,8%, acabando por arrecadar receitas substancialmente superiores às esperadas, facto sobejamente conhecido, mas que ainda não levou os municípios a corrigirem a taxa que aplicam, reduzindo-a, em benefício dos respectivos municípios.

Em Lisboa, para o ano de 2008, mantém-se as taxas de 0,4% (para os prédios construídos até 2003 e reavaliados na base do CIMI) e 0,7% (para os prédios construídos após 2003), que têm vindo a ser praticadas e cujas receitas são, mesmo assim, substancialmente superiores às arrecadadas com a anterior Contribuição Autárquica.

Entretanto, a legislação em vigor desde 2006, permite, e quanto a mim obriga, os municípios a taxar em dobro os prédios e fogos devolutos por simples deliberação do Executivo da Câmara Municipal.

Tal medida, no que ao município de Lisboa respeita permitia, se devidamente aplicada e tendo em conta os milhares de prédios e fogos devolutos já identificados, uma arrecadação de receita a rondar, pelo menos, um milhão de euros, montante nada despidendo para um município com enormes dificuldades financeiras devido a recentes gestões incompetentes.

Por outro lado, a aplicação desta medida legal permitiria também reduzir a taxa de IMI aos prédios devidamente utilizados, em claro benefício dos respectivos proprietários e da cidade.

Mas, numa atitude incompreensível, a Câmara entendeu apresentar a questão à Assembleia Municipal que ilegalmente não aprovou a medida, quando deveria ter remetido para o Executivo a decisão, nos termos da Lei.

Também incompreensivelmente o sr. Presidente da Câmara entendeu acatar a deliberação ilegal, de que resulta um claro prejuízo para a cidade e um evidente favorecimento dos grandes proprietários que irão manter os prédios devolutos na esperança de colher melhores preços resultantes da especulação imobiliária que se apoderou da cidade com a conivência e participação dos dirigentes da Administração Pública.

Todavia, mesmo com aquelas taxas (0,4% e 0,7%), Lisboa não se livrou de ver a sua população residente continuar a diminuir bem como a sua economia a decrescer devido ao encerramento ou à fuga de empresas para outros locais nos municípios limítrofes, aparentemente mais atractivos por mais acessíveis do ponto de vista dos custos de locação ou aquisição, mesmo que tal tenha representado um acréscimo, bastas vezes significativo, no tempo de deslocação das pessoas, dos bens e serviços.

Esta situação não se verifica devido apenas ao valor das taxas de IMI. Outros factores, igualmente importantes, com destaque para o elevado preço da habitação e dos terrenos como resultado da enorme especulação imobiliária, empobreceram a cidade e originaram uma enorme degradação no património edificado, tanto público como privado.

Por outro lado, a Administração da cidade não cuidou de criar, como devia, as condições necessárias de organização do espaço, vulgo urbanísticas para a reinstalação das empresas que saíram do casco histórico, ou para a instalação de novas

empresas, designadamente as PME. Em vez disso, por exemplo, optou por autorizar a transformação de antigas instalações fabris de dimensão que as poderiam acolher em urbanizações habitacionais ou alienou terrenos e instalações para o mesmo efeito, num claro alinhamento e favorecimento da especulação imobiliária, como é o caso da alienação do antigo quartel de Artilharia sito na zona das Amoreiras.

Igualmente, e como devia, também não cuidou de consertar com a Administração Central a utilização dos inúmeros edifícios públicos devolutos e degradados, vendo também sair da cidade serviços públicos que a empobrecem ainda mais.

O último e recente caso do arrendamento de edifícios no “Tagus Parque” pelo Ministério da Administração Interna é ilustrativo do que se afirma. Prefere-se ir pagar uma renda mensal de € 185.000,00, quando existem em Lisboa dezenas de edifícios públicos devolutos e degradados que poderiam e deveriam ser reabilitados e utilizados com as óbvias vantagens económicas, financeiras e urbanísticas.

E depois vêm falar do “deficit” e de reformas no aparelho do Estado... Estas?

Cabe aqui recordar que a AIL, alertou desde logo que as taxas previstas no Código do IMI, se aplicadas apenas na perspectiva de arrecadar receitas, como é o caso, viria a ser, a curto prazo, insuportável para a maioria dos proprietários, em particular para quem se viu obrigado a adquirir habitação própria por ausência de alternativa e que se encontra em situação afiliva devido ao sobreendividamento em que vive.

Se são necessárias medidas de gestão para cobrar os impostos e taxas devidos, se é necessário corrigir benesses e benefícios de uns poucos, não se compreende o que sucedeu recentemente em Lisboa com a falta de aplicação da taxa de IMI em dobro aos prédios e fogos devolutos.

A desertificação da cidade de Lisboa é o resultado de um somatório de situações, antigas e actuais, como a falta de condições de habitabilidade, a degradação dos prédios com especial incidência no casco velho da cidade, o elevado número de fogos devolutos, a especulação imobiliária, a falta de equipamentos, o encerramento do comércio e de outras actividades económicas, a insegurança, entre outras. É cada vez mais urgente que a Câmara Municipal de Lisboa estude as soluções e intervenha com determinação e competência, tendo sempre em conta a necessária participação dos trabalhadores do município, das freguesias, das organizações económicas, profissionais, sociais, culturais, em suma, os direitos de cidadania.

A inversão que é urgente empreender para que Lisboa retome a vivência de outras épocas, está em cuidar-se dela, exaltando a sua beleza e a sua luz e clima, e as suas gentes, o que passa por intervir decisivamente na reabilitação urbana, na travagem da especulação imobiliária, na redução das novas construções, na atracção de população e actividades económicas de significativo valor acrescentado, na dinamização da sua cultura, no desenvolvimento sustentável em termos ambientais, na dinâmica da vida social e cultural, no turismo, na segurança, enfim em todas as vertentes que uma cidade capital europeia pode proporcionar aos seus habitantes, aos que cá trabalham e estudam, aos que a visitam. Ou seja, qualidade de vida!

É o que os cidadãos esperam e desejam da sua Administração Municipal.

(Artigo assinado por Romão Lavadinho - Presidente da AIL e publicado em 14 de Março de 2008 no Semanário Económico)

Mais Intervenções e Actividades recentes da AIL

COMISSÕES ARBITRAIS MUNICIPAIS

As Comissões Arbitrais Municipais, constituídas no âmbito do NRAU, têm um papel a que a AIL e a AINP atribuem um grande destaque na medida em que passa por elas a competência de atribuição do coeficiente de conservação dos fogos/prédios para determinar a actualização das rendas ditas antigas.

Nos termos da lei a AIL já designou membros em 38 CAM e a AINP em cerca de 30 CAM.

Com o objectivo de avaliar a intervenção destes membros e as deficiências detectadas no funcionamento das CAM, as Associações promovem uma reunião entre os membros por si designados que terá lugar em Lisboa, em 10 de Maio.

INSTITUTO DA HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA – IHRU

Na continuada afirmação de parceiro social a AIL designou o seu Presidente da Direcção, Dr. Romão Lavadinho, para membro do Conselho Consultivo do IHRU.

No momento está em fase inicial a discussão do PLANO ESTRATÉGICO DE HABITAÇÃO para 2008-2013, sobre o qual a AIL já se está a debruçar a fim de emitir o respectivo parecer.

Este PLANO ESTRATÉGICO será em breve posto à discussão pública, para o que a AIL alerta desde já os cidadãos, uma vez que estamos perante um documento orientador da política de habitação a implementar pelo Governo e Autarquias, cujos efeitos implicarão necessariamente na vida dos portugueses.

ALTO COMISSARIADO PARA A INTEGRAÇÃO E DIÁLOGO INTERCULTURAL

No âmbito da actividade deste Instituto, a AIL foi convidada e irá participar na discussão da implementação da MEDIDA 87, respeitante ao combate à discriminação e ao racismo no acesso à habitação.

A AIL atribuí particular importância a esta problemática, tanto mais que sendo os portugueses um povo com fortes tradições emigrantes

e encontrando-se espalhados por esse mundo fora em busca de uma vida melhor, e gostando naturalmente de serem bem acolhidos pelos outros povos. Justifica-se então intervir no sentido de também os portugueses acolherem devidamente os outros que procuram Portugal para melhorarem a sua vida.

PORTA 65 – APOIO AO ARRENDAMENTO JOVEM

Contestação das excessivas restrições às candidaturas, designadamente aos tectos das rendas, muito aquém dos preços especulativos da oferta, e à taxa de esforço permitida, igualmente

inferior à utilizada na aquisição e participação em actividades do Movimento Porta65 Fechada.

Resultou na alteração, para melhor, da legislação.

NA COMUNICAÇÃO SOCIAL

Recentemente foram publicados artigos em dois órgãos da comunicação social, assinados pelo Presidente da Direcção, no “Semanário Económico” em 14 de Março e no “Público” em 24 de Março.

Encontram-se para publicação no Jornal “Forum Empresarial” as respostas solicitadas a um questionário.

Registaram-se ainda muitas e variadas declarações e presenças em diversos Órgãos de Comunicação Social.

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

AIL É TAMBÉM UMA PRESTADORA DE SERVIÇOS NESTA ÁREA ONDE SE VERIFICA UM CRESCIMENTO CONSOLIDADO NO NÚMERO DE CONDOMÍNIOS ADMINISTRADOS DEVIDO A UMA INTERVENÇÃO DE INEGÁVEL COMPETÊNCIA.

UM SERVIÇO DE QUALIDADE PARA CONDÓMINOS E CONDOMÍNIOS

CONSULTE OS NOSSOS SERVIÇOS

Propriedade: Associação dos Inquilinos Lisbonenses

Sede: Av. Almirante Reis, 12 – 1150-017 Lisboa – Tel 218 854 280 – Fax 218 854 281

Tiragem deste número: 6.000 exemplares

Delegações:

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

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

Amadora: R. 27 de Junho, 8 - 1.º 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 F. de Xira: R. Manuel Afonso Carvalho, 27 – Tel. 216 323 031

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