



HABITAÇÃO

N.º 30
Abril 2010

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



25 DE ABRIL E 1.º DE MAIO

Nestas duas datas de tão grande significado para o Povo e os Trabalhadores Portugueses, a Associação dos Inquilinos Lisbonenses associa-se às acções comemorativas que festejam a luta, a conquista e a defesa das LIBERDADES DEMOCRÁTICAS e assinalam a luta, a conquista e a defesa dos direitos dos TRABALHADORES, e que, de uma forma ou de outra, envolvem a população em geral.

Estamos em tempos de crise económica e financeira provocada por uma enorme especulação e onde a ausência de ética, o enriquecimento urgente, o nepotismo, a corrupção e o oportunismo se sobrepuseram à competência e à responsabilidade.

Em vez de atacarem as causas, alterarem as políticas e afastar e punir os responsáveis, os governantes preocupam-se em branquear a situação e em reparar os danos à custa dos dinheiros dos impostos dos cidadãos, que no final são quem paga a crise.

Mantém-se a política económica e financeira que levou à situação actual e tomam-se medidas que irão empobrecer ainda mais os trabalhadores, os pensionistas e os idosos, aumentar o desemprego e as dificuldades das famílias em satisfazer as suas necessidades essenciais e os compromissos que assumiram, com realce para a habitação, onde o dramatismo de muitas situações é conhecido.

São políticas que não contribuem para o necessário desenvolvimento da economia e que irão agravar ainda mais as condições de vida e levar ao cerceamento das liberdades, dos direitos e das garantias dos cidadãos.

São tempos duros e violentos os que vivemos e que vão exigir novas reacções, novas solidariedades, novas soluções, novos caminhos.

Na prossecução dos seus fins sociais, a AIL condena veementemente tais políticas e continuará a intervir em todas as circunstâncias que se proporcionem para as denunciar e combater.

Editorial

Este número do nosso BOLETIM é distribuído a todos os sócios via postal. É um pesado custo para todos nós (mais de 5.000 euros) e um enorme esforço para a tesouraria da nossa Associação.

Como é sabido, tal custo tem sido um entrave à edição e distribuição regular do nosso BOLETIM o que impede e prejudica a necessária divulgação da informação aos associados e das posições e intervenções que a nossa Associação, na sua qualidade de parceiro social, vem tomando sobre a problemática da habitação.

Mas, também como é costume, contra ventos e marés, lá vamos conseguindo editar e distribuir o nosso BOLETIM.

E contra ventos e marés continuaremos a batalhar para termos mais e melhor planeamento e ordenamento do território, urbanismo, habitação e qualidade de vida nas nossas cidades.

É necessário iniciar um processo dinâmico e eficaz de reabilitação urbana em ordem a melhorar a qualidade de vida dos cidadãos; é necessário dar corpo a uma política fiscal que tenha em conta e respeite as pessoas; é necessário criar condições para termos um arrendamento habitacional atractivo e dinâmico; é necessário implantar uma nova política de habitação, para uma HABITAÇÃO DIGNA.

Neste HABITAÇÃO pode ainda ler sobre:

Reabilitação Urbana

Política Fiscal e Impostos

Taxas Municipais em Lisboa

Aumento das Rendas

Arrendamento Habitacional

Administração de Condomínios

Quando tiver problemas ou dúvidas no que respeita à sua habitação, não hesite:

INFORME-SE SEMPRE NA AIL

REABILITAÇÃO URBANA

Muitas declarações de intenções, muita propaganda arrolada, conferências e seminários em profusão, Planos Estratégicos Nacionais e Locais, legislação variada, programas diversos como o RECRUA, mas a OBRA ainda está muito aquém das imensas necessidades de reabilitação do degradado parque habitacional, tanto o de propriedade pública como o de propriedade privada.

A degradação e mesmo o estado de abandono de muito do edificado nas nossas cidades é um atentado à qualidade de vida das populações e uma péssima apresentação para quem nos visita.

Desde há muitos anos que a AIL vem insistindo na necessidade de ser incentivada e dinamizada a reabilitação urbana. Com a publicação recente do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, embora ainda falho de regulamentação e principalmente de meios de financiamento adequados, compete ao Governo e às Autarquias, em primeiro lugar, incentivarem a aplicação deste Regime para que não morra de inação a exemplo dos outros.

É necessário iniciar uma nova e mais dinâmica fase no processo de reabilitação do património edificado, público e privado.

POLÍTICA FISCAL E IMPOSTOS

Quando da discussão do Orçamento de Estado para o Ano de 2010, a AIL propôs ao Governo e à Assembleia da República que tivessem em conta o agravamento geral das condições de vida das famílias resultante da crise e tomassem medidas de carácter fiscal que pudessem aliviar e minorar a pressão sobre o seu orçamento familiar, designadamente, e em síntese: Quanto ao ARRENDAMENTO HABITACIONAL, a dedução de todas as rendas, sem qualquer excepção, em sede de IRS e não só as referentes aos contratos celebrados após o RAU de 1990, pondo-se fim a uma discriminação inexplicável e injusta.

Quanto ao IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE OS IMÓVEIS, uma revisão dos critérios de cálculo do valor patrimonial tributário, atendendo aos valores a que chegaram

com o actual regime, e das taxas aplicadas em ordem a reduzir o valor do imposto e a aliviar a carga fiscal sobre as famílias, bem como também se justifica uma revisão profunda dos critérios das isenções e deduções, nitidamente excessivos.

Quer o Governo, quer a Assembleia da República, nada consideraram! Pelo contrário, o Governo propôs, tendo a Assembleia da República, é certo que com votos contra de alguns e abstenções de outros, aprovado a Lei do Orçamento contemplando aumento de impostos!

Dias ainda mais difíceis para quem trabalha e para quem é pensionista! Mais dificuldades para pagar as rendas, as prestações do crédito à habitação, o IMI, entre os muitos outros compromissos e necessidades das famílias.

TAXAS MUNICIPAIS EM LISBOA

A Câmara de Lisboa apresentou um novo Regulamento Geral de Taxas que contém um aumento global dos valores actualmente pagos pelos munícipes. O escasso período para a discussão pública e a parca informação disponibilizada em ordem a comparar a situação actual com a proposta, prejudicaram a análise que o assunto claramente justificava e exigia.

De todo o modo, o que ressalta da proposta é a *primazia que a Câmara Municipal de Lisboa pretende dar à resolução das suas dificuldades financeiras imediatas, o que trará sérios prejuízos aos cidadãos e às actividades económicas*, quando deveria dar a estes essa *primazia*.

Também aqui, e a exemplo do Governo, esta pretensão da Câmara em aumentar as taxas e os preços, vai encarecer todos os serviços prestados à população e às actividades económicas acima de qualquer razoabilidade.

Nas décadas mais recentes, e por razões muito diversas, Lisboa já afastou demasiados moradores e actividades económicas.

O agravamento previsto das taxas e preços dos serviços municipais tenderá a afastar ainda mais os cidadãos e as actividades económicas da cidade para os concelhos limítrofes ou mesmo para outras paragens.

Lisboa precisa de atrair e fixar novos residentes e novas actividades e não de taxas e preços municipais exorbitantes.

AUMENTO DAS RENDAS

Não houve actualização das rendas no ano de 2010, excepto se tal estiver previsto no contrato de arrendamento, resultar de obras coercivas, ou de actualização no âmbito do NRAU. Neste último caso, será de recordar que a actualização da renda com base no NRAU (Lei n.º 6/2006) só se aplica aos contratos habitacionais celebrados antes de 15/11/1990 e objecto de decisão e comunicação prévias da respectiva CAM - Comissão Arbitral Municipal.

Importa ter presente que não houve uma actualização geral das rendas porque se registou uma inflação negativa, isto é, o índice dos preços no consumidor registou uma descida, pelo que as rendas não subiram como era habitual, e não porque tivesse havido qualquer benesse do Governo, ou de quem quer que seja.

Todavia, sempre insatisfeitos, muitos senhorios, directamente ou por terceiros, estão a convocar os seus inquilinos e a propor-lhes actualização das rendas para o corrente ano.

Não havendo, *dentro do quadro legal*, impedimentos para que os senhorios e os inquilinos acordem o que bem entenderem na sua relação contratual, também é verdade que os inquilinos não devem sentir-se pressionados, nem devedores de qualquer favor aos senhorios.

A AIL alerta os inquilinos para estas situações, e para a necessidade de contactarem os nossos serviços a fim de serem esclarecidos previamente dos seus direitos e deveres, bem como da conduta que devem adoptar para lidar correctamente com esta situação.

**Garanta os seus
direitos!**

Faça-se sócio da AIL!

Caro associado, tem os seus contactos actualizados?

Se tem correio electrónico envie este seu contacto para a AIL através do nosso endereço ail@ail.pt

ARRENDAMENTO HABITACIONAL

É recorrente ouvirmos a governantes, a senhorios, a operadores imobiliários e outros, dizerem que é necessário dinamizar o arrendamento habitacional.

A AIL concorda e insiste que é necessário dinamizar o arrendamento habitacional como opção para as famílias mas que, até agora, no plano das medidas práticas imprescindíveis, nada foi feito para que efectivamente isso se verifique.

É igualmente frequente ouvir-se afirmar, em particular aos senhorios, mas não só, que é necessário alterar a legislação do arrendamento habitacional, no caso na perspectiva da redução do direito à habitação, da actualização dita livre mas selvagem das rendas, dos despejos acelerados dos contratos

mais antigos, como se isso tivesse alguma coisa a ver com a dinamização do arrendamento.

A AIL opõe-se a tal perspectiva, em primeiro lugar porque se trata da redução de direitos fundamentais e, em segundo lugar, porque tudo isso não passa de falácias e de pura especulação dado que presentemente o arrendamento é completamente livre e não tem quaisquer restrições especiais.

Então, porque não existe um mercado de arrendamento dinâmico, atractivo, de qualidade e com rendas competitivas?

Antes do mais, e segundo o INE, com 550 mil fogos devolutos no país não há qualquer justificação razoável para não existir oferta de habitação para arrendamento em quantidade, qualidade e preço que capte as famílias para esta opção, a não ser a incompetência, a incúria e a expectativa

de ganhos especulativos para que parte significativa de senhorios e outros proprietários prefiram manter os fogos e prédios degradados ou sem utilização, em particular nas grandes cidades, numa atitude anti-económica e anti-social.



Por maioria de razões, também não há qualquer justificação razoável para a oferta actual ser pouco atractiva ao ser, em geral, de qualidade deficiente e por ter, em regra, um preço excessivo.

Em suma, com uma oferta manifestamente insuficiente, claramente de baixa qualidade geral e indiscutivelmente de preço excessivo, não é possível existir um mercado de arrendamento habitacional dinâmico e atractivo, conforme é necessário e se pretende!

Os resultados desta situação são a degradação de edifícios, os locados deficientes, os conflitos por ausência de obras, os incumprimentos e o desinteresse geral das famílias por esta opção que, incompreensivelmente, continua a ser mais cara do que a aquisição, mesmo com as maiores restrições ao financiamento actualmente impostas pelos bancos.

Para alterar a situação há que tomar medidas, principalmente de ordem fiscal, com vista a tornar o arrendamento uma actividade atractiva e competitiva e que contribua tanto para a satisfação das necessidades de habitação das famílias em qualidade e preço, como para o rendimento adequado dos proprietários.

Para tanto, a AIL propõe que se tomem as seguintes medidas:

Estabelecer um registo de âmbito municipal, prévio e obrigatório, de todos os prédios ou fogos que os proprietários destinem para arrendamento.

Emitir um certificado municipal, obrigatório, de habitabilidade de cada fogo a anexar ao contrato de arrendamento.

Comunicar obrigatoriamente os contratos de arrendamento celebrados ao Município e às Finanças.

Deduzir em sede de IRS todas as rendas dos contratos habitacionais, sem qualquer excepção, com limites a estabelecer em bases diferentes e superiores aos actuais, em particular tendo em conta os rendimentos das famílias.

Reduzir o IMI dos fogos arrendados em pelo menos 50%.

Criar uma taxa liberatória para o rendimento das rendas dos contratos habitacionais a incidir sobre o valor resultante do cálculo da renda condicionada aplicada a cada fogo arrendado, sendo o excedente desse valor englobado no rendimento do senhorio.

Estabelecer mecanismos e organizar os respectivos meios com vista à resolução expedita dos conflitos emergentes em ordem a credibilizar o arrendamento e a salvaguardar os interesses e direitos das partes.

A não se tomarem medidas, estas ou outras similares, continuaremos a assistir a uma oferta escassa e de baixa qualidade, a arrendamento clandestino, a rendas excessivas e a incumprimentos das partes. Bem como continuaremos a ouvir exigências descabidas e sem qualquer fundamento económico e social por parte dos senhorios, dos construtores, dos agentes imobiliários e de outros “abalizados” fazedores de opinião.

Na AIL encontra

Confiança

Competência

Eficácia

Simplicidade

Comodidade

Economia

Atendimento especializado

Consultas jurídicas

Apoio judicial e extrajudicial

Depósito de rendas

Vistorias técnicas

Comissões Arbitrais Municipais

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

A evolução da utilização da habitação do tradicional arrendamento para a sua crescente aquisição, em particular a partir da década de 70, confrontou a AIL com uma nova realidade em que muitos dos seus associados inquilinos passaram a ser seus associados condóminos. Tal alteração qualitativa determinou a necessidade de se buscar respostas para os novos problemas que estes associados colocavam.

Em 1987, a AIL montou e estruturou um serviço dotado de pessoal e meios próprios, vocacionado para efectuar a administração de condomínios.

Nestes 23 anos de actividade colheu-se uma vasta experiência e um elevado padrão de conhecimento que granjearam à AIL a competência e a confiança que lhe permitem ser, também nesta área, uma voz autorizada.

Gestão de condomínios

Nos últimos dez/doze anos tem-se assistido a uma maior procura de entidades externas para efectuarem a respectiva administração de condomínios. Tal procura assenta em diversos factores, entre outros, a falta de tempo e/ou o cansaço dos condóminos, a complexidade da administração, a conflitualidade interna e os constrangimentos a uma administração efectuada pelos próprios, a necessidade de um maior apoio técnico em particular na área jurídica, as crescentes exigências legislativas quanto aos aspectos técnicos de funcionamento dos equipamentos.

Perante a perspectiva de contratar uma entidade externa ao condomínio para efectuar administração tem-se, por vezes, apenas em conta o factor preço do serviço sem se considerar devidamente a capacidade técnica da entidade a contratar. Daí que, bastas vezes, resulta insatisfação pelos serviços con-

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Acompanhamento permanente
Elaboração das contas anuais
Elaboração do orçamento anual
Elaboração do regulamento
Assembleias
Actas
Cobrança das contribuições
Seguros
Contratos com terceiros
Obrigações legais
Fiscalização geral
Obras
Apoio jurídico
Apoio judicial
Representação junto de terceiros

tratados ou até situações desagradáveis. A AIL, com os seus 86 anos de reconhecida actividade em representação e defesa dos interesses e direitos dos utilizadores de habitação, assegura credibilidade sendo, por isso, um interveniente conceituado, com reflexos no crescente número de condomínios que administra.

SEGUROS

Multi-riscos
(Habitação e Condomínios)
Automóvel
Outros

Questões da gestão

Atendendo à sua especificidade, esta actividade regista questões muito particulares, de que, a título de exemplo, elencamos três:

Uma, respeita aos proprietários das fracções, que, ao adquirirem as mesmas, não assumiram completamente as responsabilidades inerentes, em particular os custos comuns e a vivência num universo reduzido onde se partilham do mesmo espaço, o que leva a comportamentos indevidos, a incumprimentos das suas obrigações e à conflitualidade.

Outra, respeita à conservação geral do edifício, designadamente da cobertura, das instalações de água, electricidade e gás, de equipamentos como os elevadores, com as respectivas inspecções e as intervenções necessárias e periódicas, seja por imposição legal, por segurança ou por necessidade.

Uma outra, respeita à resolução de conflitos, onde a acção da gestão deve privilegiar a conciliação e o acordo interno para obstar a custos desnecessários.

Legislação

Desde 2003 que com maior amplitude se discute a necessidade de se regulamentar esta actividade, sabendo-se que actualmente existe um projecto para aprovação governamental, mas desconhecendo-se de momento o seu conteúdo concreto.

Sendo uma entidade com interesse nesta actividade, a AIL concorda com a necessidade dessa regulamentação em ordem a aumentar a qualidade e o rigor na gestão dos condomínios quando efectuada por terceiros, tendo naquela data participado na discussão efectuada e transmitido o seu entendimento.

Por outro lado, e atendendo ao tempo decorrido e à experiência adquirida, será adequado iniciar-se também o processo de revisão da legislação aplicável aos Condomínios.

FICHA TÉCNICA:

Boletim **HABITAÇÃO**
Associação dos Inquilinos Lisbonenses
Fundada em 11 de Março de 1924
Instituição de utilidade pública
Director: António Machado
Tiragem deste número: 20.000 exemplares
Data: Abril 2010
Distribuição gratuita

CONTACTOS:

Sede:
Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa
Tel 218 854 280 – Fax 218 854 281
E-mail: ail@ail.pt
Administração de Condomínios:
Tel 218 854 296 / 7
E-mail: condominio_ail@netcabo.pt

Delegações:

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

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

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

www.ail.pt