

HABITAÇÃO

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

DO PRESIDENTE...

A Política do Governo para as pessoas tem sido um ataque sistemático aos direitos conquistados e, em particular para o sector da Habitação a retirada de direitos dos inquilinos com a entrada em vigor da Lei 31/2012, para além de muitos outros de que só as políticas do estado novo antes do 25 de Abril de 1974 o permitiram.

Com o Orçamento de Estado para 2013 em discussão e com as propostas de ainda maior diminuição das funções sociais do estado, designadamente na Saúde, Educação, Segurança Social e Habitação, o governo pretende tão só destruir a democracia e implementar um novo sistema antidemocrático só possível se os portugueses o permitirem.

Estamos perante métodos e comportamentos que caracterizam o exercício de quem está no poder nestes tempos que vivemos assentes em promessas vazias, hipocrisia, dissimulação, autoconvencimento, arrogância desmedida, autocracia sem limites, meia verdade, mentira sistemática, insensibilidade e ausência de solidariedade para com os outros.

Os estragos que estes métodos e comportamentos produzem na sociedade, graves e insidiosos, atingem o mais fundo do nosso ser, como individuo e como sociedade, porque incitam ao individualismo e ao egoísmo, à duplicidade de carácter, à ambiguidade ocasional, à dependência do momento, à crença no inevitável e ao desprezo pela própria condição humana.

São tempos de angústia, de incerteza, de desconfiança, de descrença, de sombras, de fantasmas.

São tempos de resistência, de descontentamento, de indignação, de protesto. De estar presente onde somos precisos e onde temos de estar.

Dr. Romão Lavadinho

O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO OU A LEI DOS DESPEJOS

Em 29 de Dezembro de 2011, o Governo apresentou uma proposta para alterar o regime de arrendamento urbano que retirava direitos fundamentais aos inquilinos. Desencadeámos de imediato uma ampla e participada discussão a fim de tentar travar as intenções desta proposta de lei.

Tivemos uma audiência com a Sra. Ministra Assunção Cristas, promotora desta lei. Fomos ouvidos pela Comissão do Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local da Assembleia da República em conjunto com a Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal e realizámos diversas audiências com todos os Grupos Parlamentares.

Fomos recebidos em audiência pelo Senhor Presidente da República.

Reunimos com uma delegação da CGTP-

de Ourique, o Grupo de Inquilinos da Colina da Graça e a ACCL, tendo realizado, em conjunto, 2 assembleias no cinema S. Jorge com mais de 900 participantes e 4 concentrações de Inquilinos com a presença de centenas de inquilinos.

Participámos em diversas demonstrações e manifestações, debates e conferências promovidas por partidos políticos e outras entidades. Na Comunicação Social participámos em conferências, debates, entrevistas, fizemos declarações, publicámos artigos e emitimos diversas notas.

Enviámos aos associados mensagens e distribuimos diversos comunicados.

Foi uma actividade muito intensa e diversificada que dignificou a nossa Associação. Tentámos evitar uma lei iníqua como a que foi aprovada pelo PSD e CDS na



IN e com o Secretário-Geral e outros membros do PCP, a seu pedido.

Com a inestimável colaboração da Ass. Colectividades do Concelho de Lisboa (ACCL) e de Juntas de Freguesia da região de Lisboa, realizámos 42 sessões de esclarecimento com a participação de mais de 2.000 inquilinos.

Colaborámos permanentemente com a Comissão de Inquilinos das Avenidas Novas, o Grupo de Moradores de Campo

Assembleia da República e que fosse promulgada pelo Presidente da República.

Sobrepondo-se a toda e qualquer sensibilidade e a qualquer respeito pelos cidadãos, e na sua ânsia de acabar com os contratos de arrendamento mais antigos e cobrar mais e maiores impostos, com esta lei, o poder político criou mais injustiça, mais pobreza, mais exclusão social, mais indignidade, mais incumprimento, mais abandono.

A LEI Nº 31 – REGIME DO ARRENDAMENTO OU LEI DOS DESPEJOS

Esta lei entra em vigor a **12 de Novembro de 2012** e vem alterar profundamente o NRAU, Lei nº 6/2006, actualmente em vigor.

Esta Lei vem proteger de forma desmesurada e imprópria a propriedade e retirar os já reduzidos direitos dos inquilinos. Isto é, todo o poder à propriedade e nenhuns direitos aos utilizadores.

Durante a discussão tudo isto ficou patente, mas foi assim que foi aprovada pela maioria parlamentar do PSD e do CDS e promulgada pelo Presidente da República. Nas suas intenções e na sua aplicação, é um verdadeiro e completo atentado social, porque:

Destina-se exclusivamente a acabar, no prazo máximo de cinco anos, com o contrato de arrendamento habitacional celebrado antes de 15/11/1990, violando grosseiramente a confiança jurídica.

Tem o objectivo exclusivo de acabar também com o contrato de arrendamento não habitacional (comércio e serviços) celebrado antes de 05/10/1995, igualmente no prazo máximo de cinco anos, violando igualmente a confiança jurídica.

Impõe um mecanismo de actualização de rendas que originará valores incompatíveis para muitos inquilinos (habitacionais e não habitacionais) sem que estejam estabelecidos os apoios sociais adequados e necessários.

Permite o despejo indiscriminado de inquilinos sem as devidas garantias de representação e defesa, colocando-os sob o livre arbítrio e humores dos senhorios.

Retira dos tribunais a resolução dos conflitos ao incumbir um amanuense do Balcão Nacional dos Despejos de poder decidir sobre os litígios, acabando totalmente com os direitos e garantias dos

cidadãos.

Não cumpre o disposto no artigo 65º da Constituição da República o qual garante a todos os portugueses o direito a uma habitação condigna.

O que a lei facilita ao senhorio:

Permite ao senhorio desencadear a actualização da renda para os contratos habitacionais celebrados antes de 15/11/1990 e não habitacionais celebrados antes de 05/10/1995, incluindo as rendas que entretanto foram actualizadas por aplicação do NRAU através das vistorias e das decisões das Comissões Arbitrais Municipais.

Permite ao senhorio aplicar ao inquilino uma renda no valor de 1/15 (6,66%) calculada sobre o valor patrimonial (VP) actualizado da casa, que é o valor atribuído pelas finanças para efeito do IMI, de que resulta uma renda excessiva e especulativa (veja os exemplos na caixa seguinte).

Ignora completamente o estado de conservação das casas e as obras de conservação realizadas pelos inquilinos.

Facilita o despejo dos inquilinos quando o senhorio pretender, ou alegar pretender, a casa para sua habitação própria ou dos filhos.

Facilita o despejo quando o senhorio alegar ir fazer obras de conservação ou restauro profundos na casa ou no prédio.

Compete ao senhorio iniciar qualquer destes processos.

O que a lei obriga o inquilino:

Tem que responder a qualquer proposta do senhorio no prazo de trinta dias, contados da recepção da comunicação.

Pode invocar a idade, se tiver 65 ou mais anos de idade.

Pode invocar a deficiência, se for superior a 60%.

Pode invocar o rendimento, se tiver menos de €2.500,00 mensais

A complexidade da aplicação desta legislação não possibilita generalizar, porque cada caso é um caso particular, mesmo que possam ser semelhantes.

De facto, ao remeter o cálculo da renda para o valor patrimonial (VP) actualizado, e ao possibilitar ao inquilino invocar a sua idade, o grau de deficiência ou os rendimentos, todas as situações têm de ser analisadas e respondidas individualmente.

QUANDO O SENHORIO ENVIAR QUALQUER COMUNICAÇÃO AO INQUILINO, NÃO HÁ TEMPO A PERDER.

É NECESSÁRIO IR LOGO À ASSOCIAÇÃO PARA ANALISAR A PROPOSTA E PREPARAR A RESPOSTA.

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

Este regime que entra em vigor em 12 de Novembro, também se aplica ao arrendamento não habitacional – comércio, serviços, colectividades, actividades sociais, etc. - com as adaptações e particularidades constantes na lei, para os contratos celebrados antes de 5/10/1995.

O procedimento de actualização é idêntico ao aplicável ao arrendamento habitacional.

A possibilidade de actualizar a renda e de alterar os termos do contrato para um período de cinco anos, após o que poderá não ser renovado, vai colocar enorme pressão sobre um conjunto de actividades económicas diversas e acrescer problemas aos já existentes.

Com a actualização de rendas agora possível, irão ficar em maior risco de sobrevivência muitas micros, pequenas e médias empresas, colectividades, organizações de carácter social, etc., tendo como consequências imediatas uma maior redução de impostos, o aumento do desemprego, mais espaços devolutos e maior insegurança.

É, também para estes arrendatários, uma legislação inaceitável e contrária a qualquer razoabilidade económica.

Exemplos de cálculo da renda achada sobre o valor patrimonial (VP)

VP de €120.000,00 x 6,66% = €8.000,00 / 12 meses = €666,66 de renda mensal

VP de €100.000,00 x 6,66% = €6.666,66 / 12 meses = €555,55 de renda mensal

VP de €80.000,00 x 6,66% = €5.333,33 / 12 meses = €444,44 de renda mensal

VP de €70.000,00 x 6,66% = €4.666,66 / 12 meses = €388,89 de renda mensal

APLICA-SE DESTA MODO PARA TODAS AS SITUAÇÕES E VALORES.
Se souber o VP da casa onde habita pode fazer a simulação da renda aplicando esta fórmula de cálculo.

NÃO ACEITE, NÃO NEGOCEIE, NÃO SE COMPROMETA COM NADA.
INFORME-SE SEMPRE PRIMEIRO.

A LEI Nº 30 - REGIME DA REABILITAÇÃO URBANA A LEI Nº 32 – REGIME DAS OBRAS EM CASAS ARRENDADAS

Estas Leis foram aprovadas no pacote proposto pelo Governo e discutidas em conjunto com a proposta de alteração à lei do arrendamento.

São alterações muito importantes porque vêm permitir aos senhorios e fundos de investimento imobiliário, despejar os inquilinos quando aleguem querer fazer obras, quer para a reabilitação, quer para a

simples manutenção e conservação.

As questões principais têm a ver com a ausência de garantias de realojamento do inquilino e, no caso de despejo, com a fixação de uma indemnização de baixo valor que não possibilita ao inquilino procurar outra casa com a devida dignidade tendo em conta os preços que continuam a ser pedidos pelas rendas.

Contestámos fortemente a falta de garantias dos inquilinos, o baixo valor das indemnizações e o poder facultado aos senhorios mas, também aqui, não consideraram as nossas críticas.

Nestas situações, os inquilinos devem procurar os serviços da AIL para garantir que os problemas sejam devidamente tratados.

ASPECTOS INCONSTITUCIONAIS DA LEI Nº31

Para a AIL, a Lei dos Despejos viola princípios constitucionais e legais, e o processo de actualização da renda previsto não se enquadra no artº 65º da Constituição.

A AIL solicitou aos partidos da oposição que suscitarem junto do Tribunal Constitucional a declaração de inconstitucionalidade de vários aspectos desta Lei.

A AIL solicitou uma audiência ao Sr Provedor da Justiça no sentido de o sensibilizar para que diligencie no mesmo sentido.

A Lei viola princípios constitucionais e legais, porquanto e de facto:

Impõe uma alteração das relações contratuais que senhorio e inquilino livremente acordaram, porque uma vez decorridos 5 anos se passa a um regime jurídico caracterizado pela insegurança contratual;

Viola a regra da segurança jurídica, ao reduzir a estabilidade e a durabilidade do contrato para um contrato a termo certo (prazo);

Atribui aos particulares poderes de despejo através de mera comunicação escrita, como para obras ou para habitação própria, do senhorio ou de filhos;

Toma partido e trata de modo diferente as partes na relação contratual, violando as regras de imparcialidade e de proporcionalidade;

Cria direitos sem obrigações para uma das partes, violando o princípio da igualdade de tratamento;

Retira dos Tribunais a resolução de litígios, fundamentalmente das situações

em que são consabidos os abusos, deixando ao puro arbítrio e discricionariedade de uma das partes, violando deste modo a esfera específica dos Tribunais;

Não define, propositadamente, conceitos nos vários institutos que permitem despejar os inquilinos, violando princípios da certeza e da seriedade;

Aprova um procedimento especial de despejo, sobrepondo rapidez e a pretensa ineficácia dos tribunais à dimensão universal da justiça;

Furta o litígio à apreciação e ponderação, total ou parcial, de um juiz, e entrega-o aos privados, titulares dos interesses dos seus mandantes;

Trata, trava e pune de modo desajustado uma das partes, o inquilino;

Viola a competência dos tribunais, instituindo a justiça privada, a parcialidade e a desproporcionalidade;

O processo de actualização da renda não se enquadra no Artº 65º da Constituição, porquanto e de facto:

Aprova um procedimento extraordinário de actualização das rendas para os contratos anteriores a 15.11.1990, permitindo-se que contratos objecto de recente actualização, segundo o regime em vigor do NRAU, o sejam de novo;

Baseia a actualização das rendas no valor patrimonial, avaliado para fins fiscais, independentemente do estado de conservação, e de quem o manteve, violando regras básicas de objectividade.

Acarreta aumentos de renda desproporcio-

nados porque se baseia na aplicação de uma taxa de 6,7% sobre o valor patrimonial do fogo, muito acima de qualquer taxa de juro em vigor nos bancos para remuneração das poupanças;

Ignora deliberadamente que as casas já se encontram totalmente amortizadas;

Está acima da actualização monetária dos rendimentos das famílias que, pelo contrário, estão a ter uma redução substancial dos mesmos, derivado das actuais políticas financeiras e sociais;

Visa um fim de ordem fiscal com a actualização desmesurada do valor patrimonial dos fogos e do correspondente imposto (IMI);

Actualiza as rendas correspondendo ao primado exclusivo do interesse do senhorio;

Limita a actualização da renda apenas quando se verificam situações de rendimento, de idade e de deficiência;

Considera os rendimentos das famílias apenas para o período transitório de 5 anos, findo o qual o senhorio poderá actualizar a renda tendo como limite os 6,7% sobre o valor patrimonial actualizado do fogo;

Ignora variações nos rendimentos das famílias ao não ter um mecanismo de reajustamento da renda no caso da verificação de diminuição dos rendimentos.

A AIL aguarda e espera que o mecanismo de inconstitucionalidade seja desencadeado em ordem a garantir o direito dos cidadãos a uma habitação condigna.

LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR

Conforme o artº 64º da Lei nº 31/2012, o Governo ainda não legislou sobre diversas matérias, em particular sobre o regime de determinação do RABC - Rendimento Anual Bruto Corrigido, muito importante para nos termos da alínea c) do nº2 do artº 35º da mesma Lei se calcular a taxa de esforço para a nova renda consoante o escalão de rendimentos do inquilino.

Aguarda-se e preve-se que estes diplomas tragam mais, maiores e graves problemas para os inquilinos, tendo em conta a presente política de cortes nos rendimentos.

UMA CARGA FISCAL MAIS QUE BRUTAL!

O Orçamento do Estado apresentado pelo Governo, já aprovado na generalidade, e que com ligeiras correcções a maioria PSD/CDS parlamentar ira aprovar, conduzirá Portugal e os Portugueses para um crescente e acelerado empobrecimento. No nosso Boletim nº 31, de Dezembro de 2010, escrevemos que a receita habitual para a resolução das crises cíclicas do sistema passa por aumentar impostos, congelar ou reduzir salários e pensões, cortar nos apoios sociais, aumentar a idade da reforma, provocar falências, despedir trabalhadores e fazer crescer o desem-

prego. E também por limitar direitos, liberdades e garantias.

Se dúvidas houvesse, a vida encarregou-se de mostrar que esta era a verdade.

O Orçamento do Estado que este Governo apresentou e quer aplicar, resulta no maior saque fiscal que alguma vez foi feito aos portugueses, apoiado numa enorme campanha de propaganda tentando convencer-nos de que não há alternativas e que aquilo a que chamam sacrificios o são para todos.

Como bem sabemos, nada disto é verdade! Na vida colectiva não existem inevita-

bilidades! Existem sempre, em todas as circunstâncias, possibilidades de fazer diferente. Tudo não passa de opções políticas. E estas são claramente no sentido de nos empobrecer sistematicamente, de cobrar mais e maiores impostos e de reduzir os serviços que necessitamos.

É uma política de violação dos mais elementares princípios de solidariedade social que deviam ser o primado de quem governa um país de direito democrático.

É uma política contrária aos mais elementares interesses da esmagadora maioria dos cidadãos!

AUMENTO DA RENDA E RENDIMENTO

O aumento das rendas está, em muitos casos, condicionado ao rendimento do inquilino.

A ausência da legislação própria vai trazer problemas sérios com que os inquilinos se vão confrontar quando os senhorios começarem a avançar para o aumento das rendas, principalmente, para os inquilinos que têm rendimentos mensais abaixo de €2.500,00.

Se a lei diz que o rendimento a invocar diz respeito ao recebido no ano de 2012, cuja declaração só estará disponível a partir do mês de Maio ou Junho de 2013, isto tem como consequência a inviabilidade prática de se poderem actualizar rendas até ao final do primeiro semestre de 2013. Quando se olha apenas para números e não se conhece a realidade concreta, o resultado das decisões é, em regra, desajustado, impraticável, duvidoso e conflituoso.

Uma baralhada!

Apesar de todos os avisos e das propostas, quer da AIL, quer de outras entidades, o governo e a maioria parlamentar não deram ouvidos a nada e aprovaram uma lei que, além de tudo quanto já se disse, é impraticável em muitos aspectos.

O que é lamentável.

DAÇÃO DA CASA

Mais de 160.000 famílias estão em incumprimento com as prestações das casas, devido aos cortes nos seus rendimentos, ao aumento da carga fiscal, ao aumento dos preços e ao desemprego, envolvendo já os fiadores, em regra familiares, que também estão em situações idênticas. Ou seja, em vez de um problema, criaram-se dois.

Mais de 60.000 famílias já tiveram que devolver a casa aos bancos, mas tiveram que continuar a pagar a diferença entre o empréstimo que contrataram e o valor da casa reavaliado pelo banco por valor inferior ao inicial.

É uma situação completamente injusta, tanto mais que as famílias são as vítimas do processo.

Após muitas reivindicações, a Assembleia da República lá aprovou uma lei que resolve em parte o problema, mas sempre protegendo os bancos.

OS CUSTOS DO NOSSO BOLETIM

Desde que tiraram o Porte Pago à Associação, tem sido muito difícil produzir e distribuir o nosso HABITAÇÃO.

Ora veja os nossos custos:

Impressão e dobragem	€1.645,00
Envelopagem em manga	€455,00
Endereçamento em papel	€125,00
Portes dos CTT	€3.150,00
SubTotal	5.375,00
IVA	€1.236,25
Total	€6.611,25

Para uma entidade cujos proveitos (85%) são provenientes da quotização dos seus associados, e que ao longo dos anos tem vindo a reduzir-se, é extremamente difícil suportar regularmente custos desta grandeza.

Daí não podermos editar o HABITAÇÃO com a regularidade que desejável. No entanto, e atendendo à nova legislação, era óbvio que mesmo com dificuldade, era necessário um Jornal. Ele aqui está!

ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS PARA 2013

O coeficiente geral de actualização das rendas é de **1,0336**.

O coeficiente de correcção extraordinária é de:

Lisboa e Porto	S/Port-S/Elev	S/Port-C/Elev	C/Port-S/Elev	C/Port-C/Elev
Antes 1966	1,0504			
1966	1,0496	1,0460	1,0468	1,0395
De 1967 a 1979	1,0336			
Restantes municípios	1,0336			

O arredondamento, faz-se para a unidade de cêntimo imediatamente superior.

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: 15.000 exemplares
Data: Novembro 2012

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.pt
 Facebook: associacaoinquilinoslisbonenses

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