



## O PEC4 E O ARRENDAMENTO

A Proposta de PEC 4 apresentada pelo Governo em 11 de Março de 2011, no que respeita à habitação, diz o seguinte:

“2 – Prosseguir a Agenda de Reformas Estruturais

Mercado de arrendamento e reabilitação urbana:

- Dinamização deste sector como base de estímulo à mobilidade de recursos humanos e à redução do endividamento das famílias (pela substituição de compra de habitação).
- Liberalização do controlo de rendas, simplificação dos procedimentos de expulsão do arrendatário perante incumprimento do contrato e redução de procedimentos administrativos para operações de reabilitação.”

A reacção da AIL foi de firme condenação da intenção da liberalização do controlo das rendas tendo em conta o seu evidente e enorme impacto negativo sobre os contratos mais antigos, bem como da intenção de provocar e de facilitar a expulsão dos inquilinos para operações de reabilitação urbana.

**Por isso questionou:**

1. “Será que as actualizações das rendas

dos contratos celebrados antes de 1990, ou seja, os que abrangem os cidadãos mais idosos e com menores rendimentos, merecem a concordância de alguém quando se assiste à redução e eliminação de benefícios sociais ou crescentes dificuldades ao seu acesso, como é o caso dos subsídios de renda?

2. Será que se pretende actualizar as rendas das casas sem condições de habitabilidade? Ou pretende-se despejar os inquilinos para depois se venderem os prédios, fazerem-se obras e realizar chorudas mais-valias? E para onde vão os despejados? Para a porta dos Municípios?
3. Será que a “expulsão do arrendatário por incumprimento”, sem se especificarem devidamente as respectivas razões e condições, merece a concordância pura e simples de alguém com consciência social?
4. E os incumprimentos dos senhorios, que são aos milhares, e contra os quais decorrem incontáveis acções em tribunal, em particular por falta de obras? Não são também prevaricadores? Porquê dois pesos e duas medidas?
5. E para quando as medidas concretas e eficazes para a reabilitação urbana,

essas sim, tão atrasadas e com prejuízos enormes para a economia e para o emprego?

6. E as medidas de dinamização do mercado de arrendamento, em particular as fiscais para se impor a redução das rendas actualmente pedidas?

A concretizarem-se as medidas agora anunciadas estamos perante mais um violento ataque aos mais carenciados e desprotegidos, de todo inaceitável.

A Associação dos Inquilinos Lisbonenses entende que estas matérias são da exclusiva competência legislativa da Assembleia da República, local onde deverão ser discutidas, ouvindo previamente as Associações representativas dos interesses em presença.”

Uns dias depois, antes de se demitir, o Governo apresentou dois projectos de Lei que consubstanciam as intenções constantes do PEC 4, onde se prevêem medidas diversas que se resumem.

Por outro lado, a intervenção externa, como já todos sabemos, vai exigir a aplicação de medidas tremendas sobre as famílias portuguesas, sem lhes dar qualquer garantia de salvaguarda de direitos esforçadamente alcançados.

No que respeita à habitação são diversas as medidas para menos direitos.

## A EXPULSÃO DOS INQUILINOS

**Quanto à expulsão dos inquilinos por alegada reabilitação urbana:**

Intenta facilitar a expulsão dos inquilinos dos prédios que os proprietários e os imobiliários dizem pretender reabilitar ao alargar a faculdade de denúncia do contrato pelo senhorio, não prevenindo nem reprimindo os muitos e constantes incumprimentos dos senhorios.

É uma perspectiva com uma grande falta de humanidade pois, a ser aplicada, irá atingir uma população com mais idade e de menores rendimentos e empobrecida que ficará ou sem alterna-

tivas de habitação por não a poder pagar, ou com alternativas sem qualidade.

A AIL condena veementemente tais intenções, afirmando que existem soluções onde se respeitem os cidadãos.

**Quanto aos incumprimentos:**

Esquece os incumprimentos dos proprietários que mesmo nos arrendamentos novos não cuidam das habitações, isto é, continuam a receber as rendas de casas ainda que com enormes deficiências.

Se o inquilino não paga a renda, independentemente da razão, inventa-se um procedimento expedito com vista ao despejo.

A AIL não está contra os despejos dos incumpridores. Mas insurge-se contra o facto de os inquilinos serem considerados os incumpridores, sabendo-se que grande parte dos proprietários não cumpre com as suas obrigações de efectuarem regularmente as obras de conservação, dando azo à degradação e aos prédios devolutos existentes, não se devendo atribuir tal comportamento ao estafado e falso argumento das rendas baixas.

A AIL não concorda com este procedimento de facilitismo e de insegurança, entendendo que se deve cometer às Comissões Arbitrais Municipais as competências necessárias para intervir e decidir sobre os incumprimentos, tanto dos inquilinos como dos senhorios.

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

**INFORME-SE SEMPRE NA AIL**

## O PREÇO DA HABITAÇÃO

No âmbito das imposições externas surge a exigência do aumento do preço das casas, ignorando ostensivamente que a habitação em Portugal já é suficientemente cara, quer para comprar, quer para arrendar.

Em vez de se tomarem medidas anti-especulativas, como o controlo do preço dos solos, o incentivo à reabilitação urbana, a restrição da construção nova e já excessiva, o rigor na concessão do crédito à aquisição, o crescimento do mercado de arrendamento, tomando as medidas administrativas, financeiras e fis-

cais apropriadas, a Comissão Europeia/Banco Central Europeu/FMI vêm agora impor o aumento do preço das casas para pretensamente diminuir o endividamento quando, obviamente, irá suceder exactamente o contrário, sabendo-se que para se emprestar é preciso endividar-se.

O endividamento das famílias e dos bancos teve a ver com a permissiva política de crédito seguida nos últimos trinta anos, onde milhares de famílias foram incentivadas a adquirirem as suas casas endividando-se para

além do razoável e os Bancos e Seguradoras, à conta desse endividamento, alcançaram lucros fabulosos, endividaram-se e endividaram o país.

Ou seja, o sistema financeiro, com o beneplácito e a cumplicidade dos Governos, contribuiu enormemente para a chamada crise financeira e para o défice do Estado, que agora vai ser pago pelos portugueses, os endividados e outros, e mais por uns do que por outros.

Mais uma vez querem levar-nos pelo caminho errado.

## O MERCADO DE ARRENDAMENTO

O mercado de arrendamento é uma actividade económica e, como outras, com as suas especificidades próprias. É uma actividade onde uma parte (senhorio) presta um serviço a outra parte (inquilino). Mas trata-se da única actividade económica que não é fiscalizada, que funciona mal porque tem uma oferta de baixa qualidade, onde ao senhorio não é exigida nem assume qualquer responsabilidade pelo serviço que presta aos cidadãos, onde se permite a clandestinidade da relação, onde a aplicação da justiça é morosa e caríssima.

O arrendamento habitacional deve ser uma opção do cidadão e não uma alternativa. Para isso tem de existir oferta suficiente em quantidade, qualidade e preço. Para isso também tem de se garantir a continuidade dos contratos.

Há que tomar medidas administrativas e fiscais para reger e dinamizar esta actividade, propondo-se:

- 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 as rendas dos contratos habitacionais, sem qualquer excepção, estabelecendo limites em bases dife-

rentes e superiores aos actuais, em particular tendo em conta os rendimentos das famílias.

- Reduzir o IMI dos fogos constantes do registo municipal e quando arrendados, em pelo menos 50%.
- Criar em sede de IRS uma taxa liberatória de 5% para o rendimento das rendas dos contratos habitacionais a incidir sobre o valor resultante do cálculo da renda condicionada aplicado a cada fogo arrendado, sendo aplicada a taxa máxima de IRS ao excedente desse valor.
- Continuar a garantir uma duração inicial razoável para o contrato e a sua continuidade.

# ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS SEGUROS

### FICHA TÉCNICA:

**NEWSLETTER da**  
**Associação dos Inquilinos Lisbonenses**  
Fundada em 11 de Março de 1924  
Instituição de utilidade pública  
Director: António Machado  
Data: Abril 2011  
Distribuição gratuita

### CONTACTOS:

**Sede:**  
Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa  
Tel 218854 280 – Fax 218 854 281  
E-mail: ail@ail.pt  
**Administração de Condomínios:**  
Tel 218854 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](http://www.ail.pt)