



PROPOSTAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA E O ARRENDAMENTO

A assinatura pelo Estado Português do Memorando com a Comissão Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, em se compromete a atingir certos objectivos no campo do Arrendamento e da Reabilitação Urbana, determina alterações aos respectivos regimes jurídicos vigentes.

A Associação dos Inquilinos Lisbonense, na prossecução dos seus fins sociais e estatutários tem, frequentemente, emitido as suas opiniões e apresentado propostas sobre aquelas matérias.

Assim, e estando de novo em discussão estas matérias, a AIL propõe:

A - QUANTO À REABILITAÇÃO URBANA

A AIL considera que a reabilitação urbana é de crucial importância, devendo ser rapidamente publicados os diplomas regulamentadores previstos no regime jurídico constante do DL 307/2009, de 23.10, definindo-se quer as medidas legislativas, financeiras, administrativas e fiscais, quer o plano da utilização futura do reabilitado.

Importa também ter presente que ao Estado cabe dar o exemplo pelo que deve também tomar medidas urgentes de reabilitação de muitos edifícios de sua propriedade que se encontram profundamente degradados.

Igualmente, se considera que o processo de reabilitação necessita de uma forte presença da Administração Pública, em particular no que respeita à fiscalização, ao cumprimento de prazos contratados e à utilização posterior do reabilitado.

Neste quadro, a AIL considera o seguinte:

1. No plano legislativo:

Proceder à regulamentação do DL 307/2009 de 23.10. de modo a cumprir o seu objectivo;
Em alternativa, elaborar legislação que simplifique todo o processo.

2. No plano financeiro:

Criar as condições de financiamento aos intervenientes através de linhas de crédito a juros baixos e/ou bonificados e períodos de amortização não inferiores a 10 anos;
Ou, se o financiamento público for exequível, ser concedido a fundo perdido recuperando-se através dos impostos decorrentes da utilização dos edifícios;

Utilização do QREN para o respectivo financiamento, no todo ou em parte.

3. No plano administrativo:

Simplificar, acompanhar e fiscalizar todo o processo, do início ao termo da intervenção;
Reduzir as taxas municipais aplicáveis;
Manter a fiscalização posterior à intervenção, prevenindo ou reprimindo as actuações omissivas.

4. No plano fiscal:

Reduzir o IMI em 50% durante 10 anos nas reabilitações mais profundas;
Manter o coeficiente de vetustez nos prédios reabilitados para efeitos do IMI porque não faz sentido aumentar a carga fiscal sobre um edifício reabilitado;
Reduzir o IMT em 50% na aquisição de fogos/prédios quando expressamente destinados ao arrendamento pelo período mínimo de 10 anos.
Aplicar a taxa reduzida do IVA a todas as aquisições (projectos, materiais e mão de obra) para efeitos da reabilitação e da conservação regular;
Reduzir a TSU às empresas que efectuem a reabilitação e durante o período de intervenção.

5. No plano da utilização dos fogos reabilitados:

A reabilitação realizada no âmbito da legislação própria, com recurso aos apoios estabelecidos, deve ser contratualizada ressaltando:

A obrigatoriedade de utilização do prédio para arrendamento em regime de renda condicionada durante um período mínimo de 10 anos;
A fixação de penalizações por violação (reposição dos benefícios, coimas, etc).

A obrigatoriedade prévia de registo fiscal e predial, a custo reduzido, do ónus que impender sobre o edifício objecto de reabilitação;
Constituir bolsas de fogos para arrendamento por períodos máximos de três anos destinados a jovens e outros utilizadores transitórios.

6. No plano dos actuais arrendatários (habitacionais e não habitacionais):

A reabilitação a realizar nos edifícios arrendados terá de ser previamente contratualizada, constando:

A garantia de realojamento durante a reabilitação;
A garantia de regresso ao locado reabilitado, levantando-se a suspensão do

contrato com actualização da renda com limite máximo a renda calculada no regime da renda condicionada;

A garantia de realojamento no caso de abandono definitivo do locado, no regime de renda condicionada, sendo a eventual diferença da renda liquidada por apoio do Estado.

B - QUANTO AO ARRENDAMENTO

A AIL concorda e insiste que é necessário dinamizar o arrendamento habitacional como opção para as famílias.

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

A AIL considera essencial garantir um período mínimo de duração contratual e a sua continuidade, tendo em conta a necessária estabilidade do arrendatário bem como a rentabilidade do locado para o seu proprietário.

Medidas a tomar:

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, que informará as 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.

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

Aplicar uma taxa liberatória de 5% para o rendimento das rendas dos contratos habitacionais a incidir sobre o valor resultante do cálculo da renda condicionada para cada fogo arrendado, englobando-se o excedente no rendimento do senhorio;

Aplicar um critério similar em sede de IRC.

Contratos de arrendamento celebrados antes do RAU de 1990:

O NRAU introduziu mecanismos de actualização das rendas com critérios aceitáveis.

A sua não aplicação na dimensão expectável deveu-se quer à inacção dos proprietários, quer à confirmação de que muitas das rendas já tinham sido actualizadas por transmissões, obras, acordos ou outros motivos, quer à falta de condições de habitabilidade de muitos fogos.

A AIL entende que não existem razões suficientemente atendíveis para se alterar uma lei recente - cinco anos - sem que tenha sido aplicada em toda a sua potencialidade.

Assim a AIL reitera a sua opinião de que o regime transitório constante do NRAU deve ser mantido.

Manifesta-se igualmente contra a campanha em curso de pretensão da liberalização das rendas e dos contratos de arrendamento.

C - QUANTO AOS INCUMPRIMENTOS

Ao longo dos anos, e mais recentemente com particular ênfase, muito se tem falado no aumento dos incumprimentos dos arrendatários e na morosidade da justiça em resolver a conflitualidade existente, apresentando-se números irrealistas.

Mas é deliberadamente esquecido do elevado número de processos em tribunal contra os proprietários, entre outros, por ausência de obras nos edifícios originando a sua degradação e afectando as condições de habitabilidade, por incumprimento contratual, que se arrastam nos tribunais igualmente por tempo demasiado.

Na verdade, é conhecida a morosidade na administração da justiça o que acarreta importantes prejuízos de ordem económica e social.

Tais situações não contribuem, por isso, para a necessária confiança entre os proprietários e os arrendatários, constringendo o mercado de arrendamento, que se pretende mais dinâmico, com maior oferta, com mais qualidade e a melhor preço.

A AIL quer deixar claro que não se opõe ao despejo dos arrendatários incumpridores. Mas entende que eles não são os únicos incumpridores. Bem pelo contrário.

De qualquer modo, são situações a que urge dar uma solução rápida e eficaz, criando mecanismos simples e expeditos para o efeito, garantindo sem dúvidas os direitos das partes.

Para tanto, importará valorizar a arbitra-

gem, pelo que se poderá atribuir às CAM (Comissões Arbitrais Municipais constituídas no âmbito do NRAU) competência também nesta área, fornecendo-lhes os meios adequados e necessários.

Incumprimento por parte dos arrendatários:

Relativamente à falta de pagamento da renda:

No caso de ser propositado e/ou reiterado, o despejo deve verificar-se num prazo não superior a três meses.

No caso de ter origem em dificuldades económicas, solicitar a intervenção da Segurança Social no sentido de avaliar cada situação e tomar-se as providências adequadas, salvaguardando o direito do senhorio a receber a renda contratada; definir um período transitório até 12 meses para ser resolvida a situação e a mudança de habitação, com eventual atribuição de habitação social.

Relativamente ao uso indevido do locado, após avaliação apropriada, o estabelecimento de penalidades adequadas: agravamento da renda ou despejo.

Relativamente à vandalização do locado, o despejo do arrendatário com carácter imediato.

Incumprimento por parte dos senhorios:

Relativamente à reiterada ausência de obras e/ou não reparação de deficiências nas partes comuns, estabelecer a pena de depósito da renda em instituição de crédito, ainda que à ordem do senhorio, que só a poderá levantar com documento municipal a garantir a realização da obra.

Estabelecer coimas de valor avultado sobre o senhorio com vista a incentivar a realização daquelas obras.

Permitir ao arrendatário a realização das obras necessárias, mediante vistoria prévia, descontando nas rendas futuras o respectivo valor, e sendo ressarcido de qualquer diferença que exista em caso de resolução do contrato independentemente da respectiva iniciativa.

Procedimentos administrativos:

Defendendo-se a arbitragem como forma mais expedita de resolução deste tipo de conflitos, a AIL propõe que sejam atribuídas essas competências às Comissões Arbitrais Municipais já constituídas ou a constituir no âmbito do NRAU.

Para o efeito a CAM poderá delegar essas competências num grupo mais reduzido, constituído pelo seu Presidente e representantes dos senhorios e dos arrendatários.

Da decisão da CAM poderá haver recurso para o tribunal da comarca ou julgado de paz, num prazo de 10 dias

para cada parte, devendo o tribunal apreciar o mesmo num prazo não superior a trinta dias.

Competirá ao Município, através do Presidente da Câmara, dar execução à deliberação da CAM, num prazo não superior a trinta dias, contado do trânsito em julgado da decisão, cabendo a execução da decisão à Polícia Municipal, se houver, ou à Polícia de Segurança Pública ou à Guarda Nacional Republicana.

D - QUANTO À FISCALIDADE SOBRE OS IMÓVEIS

A reforma fiscal sobre o imobiliário que teve lugar em 2004 veio proporcionar ao Estado e Autarquias a arrecadação de vultosas receitas fiscais.

É hoje notório um desequilíbrio no cálculo do valor patrimonial tributário dos imóveis, subvalorizando ou sobrevalorizando, dando azo a situações de isenção do imposto ou a valores excessivos do mesmo.

Por outro lado, é perfeitamente inadequada a pretensão de se ajustar o valor patrimonial tributário ao valor de mercado do imóvel quando se sabe das diversas possibilidades da sua variação.

Dever-se-á, isso sim, tomar como base fundamental de cálculo do imposto a área de ocupação do território e estabelecer um valor mínimo para o imposto, bem como estabelecer um processo regressivo de cálculo em ordem a não se atingirem valores perto do proibitivo.

Igualmente se deveria rever a diversidade de possibilidades de isenções em ordem a distribuir mais equitativamente o esforço de cada um em prol da sociedade.

Neste quadro, a AIL manifesta a sua total discordância com as imposições contidas no já referido Memorando e tendentes ao aumento do valor do IMI.

Estas as posições e propostas da Associação dos Inquilinos Lisbonenses.

FICHA TÉCNICA:

NEWSLETTER da Associação dos Inquilinos Lisbonenses

Fundada em 11 de Março de 1924

Instituição de utilidade pública

Director: António Machado

Data: Setembro 2011

Distribuição gratuita

Sede:

Av. Almirante Reis, 12 – 1169-199 Lisboa

Tel 218 854 280 – Fax 218 854 281

E-mail: ail@ail.pt

Web: www.ail.pt