

ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES

ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS DO NORTE DE PORTUGAL

REUNIÃO COM MEMBROS DAS COMISSÕES ARBITRAIS MUNICIPAIS

LISBOA, 10 DE MAIO DE 2008

CONCLUSÕES

Reunidos em 10 de Maio de 2008, as Direcções das duas Associações de Inquilinos, membros por si designados para representarem os arrendatários habitacionais nas Comissões Arbitrais Municipais, assessores jurídicos e trabalhadores, para:

- Avaliarem o funcionamento e os resultados da actividade das Comissões Arbitrais Municipais.
- A participação dos membros que designaram e definirem formas de intervenção futura.
- Os efeitos da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro e respectiva legislação complementar publicada em Agosto de 2006, designadamente quanto ao arrendamento e reabilitação urbana.
- O Plano Estratégico de Habitação.

Tendo concluído:

SOBRE O NRAU

Pretendia o Governo que o **NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano** viesse dinamizar o mercado de arrendamento, incentivar a reabilitação urbana e actualizar as rendas ditas antigas (contratos habitacionais anteriores a 15.11.1990 e não habitacionais anteriores a 5.10.1995)

Dois anos após a entrada em vigor da legislação, confirmam-se plenamente as afirmações e preocupações da AIL e da AINP, pelo que se concluiu:

- Que o NRAU não correspondeu aos anseios dos arrendatários porque ao não obrigar à execução das obras de beneficiação nos prédios e fogos arrendados determinou que muitos milhares de famílias continuem a viver em situações degradadas;
- Que o NRAU não contribuiu para a dinamização do mercado de arrendamento mantendo-se a oferta escassa, a preço excessivo e na generalidade de qualidade deficiente;
- Que o NRAU não veio impulsionar a reabilitação urbana como era desejável e imprescindível, não havendo razões plausíveis para o atraso na publicação dos respectivos programas de apoio;
- Que a falta de aplicação do NRAU se deve exclusivamente a incongruências que a nova legislação contém e que de uma forma geral permite aos proprietários, e mesmo aos Municípios, não cumprirem o que à partida deveria ser de carácter impositivo e não facultativo;
- Que a Segurança Social não está a responder aos requerimentos para obtenção dos subsídios de renda.

Pelo que se considera:

- Ser urgente tomar medidas financeiras e fiscais que incentivem a reabilitação urbana em geral, e não só nos cascos históricos, tendo também em conta a existência de inúmeros prédios de habitação própria, vulgo condomínios, que estão já a necessitar de intervenção urgente e cujos proprietários não têm disponibilidades para o fazerem.
- Ser urgente tomar medidas efectivas que recolquem no mercado os prédios e fogos devolutos.
- Ser imprescindível tomar medidas, designadamente no plano fiscal, que apoiem e dinamizem o mercado de arrendamento, designadamente reduzindo o IMI dos fogos arrendados e a dedução de todas as rendas habitacionais em sede de IRS, independentemente do ano do contrato e do seu valor, acabando com a actual discriminação.
- Ser inegável a necessidade de se montar um sistema de registo municipal das casas disponíveis para arrendamento, ou arrendadas, em ordem a conhecer-se com rigor a oferta e a utilização, bem como a constituição de bolsas de habitações disponíveis para realojamentos ou arrendamentos temporários a jovens, a pessoas em trânsito, a imigrantes, etc.
- Ser necessário que as casas disponibilizadas para arrendamento estejam **nas devidas condições de habitabilidade, pelo que deverá competir aos** Municípios a emissão de título para o efeito e obrigatório para a celebração do contrato.
- Ser de registar os contratos de arrendamento nos Serviços de Finanças ou, em alternativa, no respectivo Município:
- Ser ainda imperioso estabelecer regras que refreiem a especulação imobiliária, em geral, e em particular os valores excessivos pedidos nas rendas, devendo estabelecer-se um valor base por m², sendo o excedente taxado em sede de IRS/IRC de forma substancialmente agravada.
- Ser adequado tomar medidas sobre os Municípios cujas Câmaras Municipais não apliquem o agravamento do IMI nos prédios e fogos devolutos, sob pena de ineficácia da Lei.

SOBRE AS CAM

Quanto ao papel e ao funcionamento das CAM - Comissões Arbitrais Municipais - bem como quanto à participação dos membros que designaram, consideraram e concluíram:

- Que inúmeros Municípios, no caso com significativo arrendamento habitacional, não constituíram ainda as respectivas CAM conforme a legislação aconselha, assumindo as respectivas funções e deliberando sem a intervenção das organizações representativas dos diversos interesses dos cidadãos. São exemplo o Porto e Sesimbra que se recusam expressamente constituir as CAM;
- Que tal atitude demonstra indiferença para com a participação cívica dos cidadãos e suas organizações, o que se lamenta, além de implicar constrangimentos aos inquilinos, obrigando-os a mais custos financeiros com recursos aos tribunais.
- Que embora a lei não seja impositiva, e deveria sê-lo quando se verificasse um significativo arrendamento habitacional no Município, as Associações deverão insistir com o Governo e os Municípios para que se constituam as respectivas CAM.
- Que se verificam comportamentos autocráticos por parte de alguns presidentes de CAM ao não aceitarem as alegações dos inquilinos quanto às obras que realizaram e as posições dos seus representantes, atitude que se repudia.

Considera-se necessário rever alguns aspectos da legislação, designadamente:

- Quanto ao facto de o reclamante ter de pagar a parte da taxa que compete ao reclamado.
- Quanto ao facto de os Serviços de Finanças deverem disponibilizar a informação disponível quanto às declarações do RABC.
- Quanto ao facto da realização de obras por parte dos inquilinos ser uma evidência, caso contrário muito do edificado estaria muito mais degradado e mesmo derrocado, em muitas situações, o que deveria ser considerado em todos os casos e sem lugar a dúvida para a redução do coeficiente.
- Quanto à necessidade de informar as partes da decisão das CAM contendo as posições dos diferentes membros.

SOBRE O PORTAL DA HABITAÇÃO

Regista-se o esforço de organização de uma base de dados para o efeito de registo do processo de actualização do valor patrimonial para efeitos da actualização das rendas, bem como do estado de conservação dos prédios e fogos arrendados.

Todavia registam-se algumas insuficiências na informação estatística disponibilizada pelo Portal sobre cada Município, designadamente:

- Não informa sobre o número de reuniões realizadas pela CAM;
- Não informa sobre o resultado das deliberações das CAM quanto ao Nível de Conservação;
- Não informa sobre as reclamações apresentadas, autores e resultados;
- Não informa sobre o número de arbitragens e resultados;
- Não informa sobre a relação de arrendamento – habitacional e não habitacional – existente no município conforme censo de 2001, e os pedidos de Avaliação Fiscal e de Nível de Conservação por Edifícios e Locados;
- Não está disponível um quadro resumo para mais fácil consulta e interpretação, mas apenas informação por assunto, o que dificulta a leitura da informação disponibilizada.
- Não disponibiliza às entidades que designam membros para as CAM o acesso à informação global

Considera-se necessário introduzir as devidas correcções no acesso à informação do Portal.

SOBRE O PLANO ESTRATÉGICO DA HABITAÇÃO 2009/2013

Trata-se de um projecto do Governo, cujos estudos e perspectivas preliminares foram elaborados por uma vasta equipa técnica, e que foram recentemente disponibilizados aos parceiros sociais para análise e comentários.

Estranha-se e lamenta-se, que o Governo tenha efectuado a apresentação pública do Plano sem que as Associações de Inquilinos de Lisboa e do Porto tenham sido convidadas para o evento.

De qualquer modo, e cumprindo com as nossas competências e direitos, iremos elaborar o nosso parecer sobre o Projecto e discutir as medidas nele preconizadas.

Como ponto de partida, teremos em conta:

- Um expresso reconhecimento de um mercado de arrendamento estiolado, economicamente desinteressante, com uma oferta insuficiente, a preços especulativos e de baixa qualidade e notoriamente incapaz de satisfazer as necessidades sociais;
- Um atraso incompreensível na reabilitação urbana, em particular nas três principais cidades do país, pese embora um significativo número de prédios reabilitados ao longo dos anos, no âmbito dos diversos programas de apoio;
- Um excesso de construção nova em detrimento da reabilitação com a conseqüente e desnecessária ocupação do território, resultando na existência de inúmeros edifícios novos parcialmente ocupados ou mesmo desocupados;
- Um imenso número de edifícios devolutos e degradados nas cidades e vilas, principalmente nos cascos históricos, e onde urge intervir com vista à sua reabilitação e conseqüente utilização.

Como resultado de uma primeira e breve leitura podemos concluir, quanto às medidas preconizadas no projecto de Plano:

- Propõe que as autarquias assumam a responsabilidade de adquirir fogos e para serem colocados no mercado de arrendamento a custos controlados;
- Propõe incentivos fiscais aos proprietários e subsídios às famílias mais carenciadas;
- Propõe a reabilitação urbana e restrições à construção nova;
- Propõe a criação de bolsas de fogos para arrendamento;

São perspectivas que merecem a concordância das Associações, que aliás as têm vindo a propor sucessivamente. Todavia, quanto às medidas preconizadas poderemos considerar:

- Uma concepção essencialmente mercantilista da habitação.
- Um ausência de medidas de carácter financeiro que as suportem.
- Uma intervenção acrescida do capital financeiro numa perspectiva do lucro em detrimento da vertente social da habitação.
- Uma intenção de forçar a entrega da propriedade individual aos fundos imobiliários.

São medidas que terão de ser social e economicamente ponderadas nos seus impactos e corrigidas em ordem a inflectir as prioridades perspectivadas no Plano.

É necessário dar o primado às necessidades dos cidadãos na sua diversidade cultural e económica e criar os mecanismos apropriados para esse desiderato.

Em Lisboa, 10 de Maio de 2008