NOTÍCIAS
# HABITAÇÃO

Maio 2007 BOLETIM DA ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES Nº 20

Instituição de Utilidade Pública – Fundada em 11 de Março de 1924

## UM MERCADO DE ARRENDAMENTO OU APENAS AUMENTO DAS RENDAS?

Em aplicação efectiva desde Setembro de 2006, o NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano, é composto pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, por seis Decretos, todos de 8 de Agosto, e por duas Portarias de 3 de Novembro., o que representa uma teia legislativa complexa e, por isso mesmo, apresenta um vasto conjunto de aspectos gravosos para os quais é necessária muita atenção e um grande cuidado por parte dos inquilinos.

A filosofia de toda esta legislação, conforme se exprime nos preâmbulos dos diplomas, tem como objectivo declarado a reabilitação do património edificado degradado, a dinamização do mercado de arrendamento e a alteração do valor das rendas.

Sabendo-se que a quase inexistência do mercado de arrendamento se agravou desde 1990 porque o Estado direccionou os seus apoios para o crédito à habitação própria, alimentando sobremaneira o sistema financeiro, e descurou o necessário apoio ao arrendamento, temos sérias e fundadas dúvidas que retirando o aumento das rendas, qualquer dos outros objectivos não passe de uma mais ou menos piedosa intenção para justificar, isso sim, este grande objectivo de aumento generalizado das rendas.

Não será por demais repetir que o NRAU se aplica a **todos os contratos habitacionais celebrados** antes de 15/11/1990 **independentemente da idade e do rendimento** dos inquilinos.

Aplica-se igualmente a todos os contratos **não habitacionais** celebrados antes de 5/10/1995.

Passado meio ano após a entrada em vigor do NRAU importa então fazer um breve e sintético balanço sobre a sua aplicação, evidenciando algumas questões que têm surgido, como os acordos propostos pelos senhorios, as obras, o subsídio de renda e as funções e constituição das Comissões Arbitrais Municipais.

Estas as razões essenciais para a edição deste número do HABITAÇÃO que, face aos seus elevados custos, cerca de € 9.000,00, não permite uma edição regular conforme desejo da Direcção e dos associados.

De qualquer modo, a Direcção irá envidar esforços para editar no corrente ano um outro número do nosso Boletim HABITAÇÃO.

## MENSAGEM DA DIRECÇÃO

Gostaríamos de saudar os associados da AIL pela sua capacidade de resistência às muitas adversidades e dificuldades que ao longo dos anos têm surgido nas suas vidas.

Foram as obras de conservação que os senhorios não efectuaram por desleixo, deixando degradar o património e prejudicando as condições de vida dos inquilinos e a economia do país.

É a quase inexistência de um mercado de arrendamento, que se quer com oferta suficiente a preços compatíveis com os rendimentos das famílias, e não especulativo e ganancioso.

São os salários e as reformas cada vez mais reduzidos e uma enorme carga fiscal sobre as famílias.

São os serviços públicos em geral, e o de saúde em particular, com pior qualidade e com maior custo.

Foi a retirada do Porte Pago que impediu a AIL de publicar regularmente o seu **HABITAÇÃO**, colocando enormes entraves à informação e comunicação entre todos.

É agora uma actualização de rendas sem as devidas contrapartidas na qualidade da habitação e em subsídios decentes para as famílias de menores rendimentos.

Na verdade, é necessário ter muita capacidade para resistir e para lutar. É, sem dúvida, o caso dos associados da AIL e dos inquilinos em geral.

Garantimos continuar esta luta **POR UMA HABITAÇÃO DIGNA** para todos os que vivem e trabalham no nosso país.

Romão Lavadinho
Presidente

# OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Como se sabe, existem em Portugal milhares de fogos e prédios em elevado estado de degradação, resultante da falta de cumprimento da legislação em vigor a qual obriga os proprietários a realizar obras de conservação de 8 em 8 anos. Se os proprietários tivessem realizado as obras de conservação que a lei impunha, o seu custo poderia ter sido incluído no valor da renda, o que contribuiria para uma melhor qualidade de vida dos inquilinos, ao mesmo tempo que os senhorios valorizariam a sua propriedade, o que seria desde logo um benefício para ambos, bem como para a economia do país.

Também em milhares de situações não seriam os inquilinos a ter realizado essas obras para poderem ter alguma qualidade de vida.

Mas, mais uma vez a lei não é substantiva, isto é, não obriga implicitamente o proprietário a realizar as obras indispensáveis a uma habitação digna, embora o Dec. Lei 157/2006 de 8 de Agosto, preveja a possibilidade do inquilino realizar as obras que são da responsabilidade do senhorio.

Para melhor compreensão do que afirmamos, abaixo transcrevem-se alguns artigos deste Dec. Lei que confirmam a possibilidade, ainda que remota, de pela primeira vez o inquilino ter alguns meios para exigir a realização de obras no seu fogo ou mesmo no edifício e, se o senhorio as não realizar, pode o inquilino fazê-las e em último caso exercer o direito de compra do fogo ou edifício, artigos 35.º e 36.º.

Quem estiver nas condições abrangidas nos artigos anteriores deve consultar a Associação para que possa exercer os seus direitos.

Nos casos em que o fogo ou prédio se encontre em más ou péssimas condições de habitabilidade, deve ainda ficar claro que o senhorio só pode aumentar o valor da renda desde que realize as obras necessárias, porque se as não fizer, então, o inquilino pode exercer o direito nas condições anteriormente enunciadas.

Uma outra questão tem a ver com as obras que os inquilinos realizaram ao longo da sua vida na sua casa (fogo) e que eram da responsabilidade dos senhorios, terão o direito de ser ressarcidos de parte dos valores gastos, através da redução do valor da nova renda que vier a ser aplicada.

***Transcrição de parte do Artigo 30º.***
***Actuação do arrendatário***

***1 – Quando ao locado tenha sido atribuído nível de conservação mau ou péssimo, nos termos de Decreto-lei n.º 156/2006 de 8 de Agosto o arrendatário pode intimar o senhorio à realização das obras necessárias à obtenção de um nível mínimo médio.***

***2 – Se o senhorio sendo a tal intimado, não iniciar as obras dentro do prazo de seis meses ou declarar não as pretender fazer dentro desse prazo, o arrendatário pode solicitar ao município competente a realização de obras coercivas ou tomar a iniciativa da sua realização, nos termos dos artigos seguintes.***

***Transcrição de parte do Artigo 31º.***
***Legitimidade***

***1 – Além do caso previsto no nº. 2 do artigo anterior, o arrendatário pode realizar obras de conservação quando o senhorio, a tal instado pelo município, a elas não proceda dentro do prazo estabelecido.***

***2 – O arrendatário pode ainda realizar as obras no caso do senhorio ter suspendido a execução de obras anteriormente iniciadas e não as ter retomado no prazo de 90 dias a contar da suspensão, desde que o arrendatário tenha posteriormente intimado o senhorio a retomá-las em prazo não superior a 30 dias…***

***Transcrição do Artigo 32º.***
***Procedimento***

***1 – O início das obras pelo arrendatário depende da prévia comunicação dessa intenção ao senhorio e à CAM.***

***2 – A comunicação referida no número anterior é feita com o mínimo de um mês de antecedência face ao início das obras e contém o respectivo orçamento e a exposição dos factos que conferem o direito de as efectuar.***

# SUBSÍDIO DE RENDA

A legislação contempla a possibilidade da atribuição de um subsídio de renda para os inquilinos de menor rendimento, o que é uma medida que deverá ser utilizada por quem necessitar.

Para uma família cujo rendimento mensal do agregado familiar seja de 600,00€ isto é 1,5 Salários Mínimos Nacionais, a renda só será subsidiada a partir do valor de 110,00€. E para um rendimento de 2 SMN isto é, 806,00€, o subsídio será atribuído quando o valor da renda ultrapassar os 188,00 . Para 3 SMN, 1.209,00€ o subsídio será atribuído quando o valor da renda ultrapassar 381,00€.

Por este facto constatamos estar perante uma situação social muito complexa que por certo contribuirá para uma maior degradação do nível de vida de muitas famílias portuguesas.

Estaremos no próximo futuro, perante legislação que contribuirá para a degradação social de muitos agregados familiares, o que é grave se considerarmos o nível de vida dos Portugueses.

De qualquer modo, havendo lugar ao recebimento do subsídio, importará efectuar a respectiva candidatura.

# ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS
# ACORDOS OU APLICAÇÃO DA LEI?

Para todos os contratos, **habitacionais** celebrados antes de 15/11/1990 **e não habitacionais** celebrados antes de 5/10/1995, o NRAU estabelece as regras para a actualização das rendas

A nova renda anual será igual ao montante apurado resultante da aplicação de 4% ao valor patrimonial, multiplicado pelo coeficiente do estado de conservação.

A **actualização da renda só poderá ter lugar por iniciativa do senhorio** se o locado estiver fiscalmente avaliado pelo serviço de finanças e o estado de conservação se possa considerar, no mínimo, no coeficiente 0,9 (MÉDIO).

Os valores do coeficiente do estado de conservação variam entre 1,2 (EXCELENTE), 1,0 (BOM), 0,9 (MÉDIO), 0,7 (MAU) e 0,5 (PÉSSIMO).

A determinação do estado de conservação é solicitada pelo senhorio à Comissão Arbitral Municipal do concelho onde se situa o locado que, por sorteio, designa o técnico que irá realizar a competente vistoria.

Temos, portanto, que a actualização das rendas depende do valor patrimonial do prédio/fogo actualizado e do seu estado de conservação, sem o que não poderá haver uma nova renda.

Mas, e como é do conhecimento geral, ainda decorria a discussão da lei, e já muitos senhorios estavam a propor e a pressionar os inquilinos para acordarem novas rendas alegando que a lei iria trazer aumentos superiores àqueles que estavam a propor.

Alguns senhorios exigiam ainda a declaração de rendimentos dos inquilinos, numa manifesta ilegalidade que a AIL denunciou e condenou.

Por isso, celebrar acordos fora do quadro do NRAU poderá acarretar alguns problemas para os inquilinos, como por exemplo:

a. se os serviços de finanças actualizarem administrativamente o valor patrimonial do locado, conforme está previsto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), e o valor da renda entretanto acordado for inferior ao previsto na lei, nada impede o senhorio de voltar à carga e pedir novo aumento de renda, agora em conformidade com as regras estabelecidas na lei;

b. resulta que durante um determinado período o inquilino esteve a pagar uma renda acima do valor estabelecido por lei, naturalmente em benefício do senhorio, sem que este liquidasse um imposto superior pelo imóvel;

c. em caso de necessidade económica, uma actualização fora do quadro da lei impede o inquilino de recorrer ao subsídio de renda;

d. em caso de necessidade de obras o inquilino fica impossibilitado de recorrer para a CAM e reclamar a realização das mesmas.

Importa ter presente que a Lei prevê um **escalonamento em períodos de 2, de 5 ou de 10 anos para as actualizações das rendas habitacionais**, conforme seja o rendimento anual do agregado familiar dos inquilinos, ou um período único de 10 anos quando os inquilinos tenham 65 anos ou mais, ou um grau de incapacidade superior a 60%.

Portanto, se a lei prevê estas condições e estes escalonamentos, é naturalmente aconselhável que se analise cada caso pois pode ser mais vantajoso para o inquilino a aplicação da lei e não fazer acordos fora do quadro legal.

Por isso, e por princípio, a AIL aconselha todos os inquilinos a não estabelecerem acordos, mesmo que aparentemente possam parecer vantajosos, sem consultarem os serviços da AIL, ou Advogado, para avaliarem e verificarem se a proposta do senhorio para a actualização da renda é aceitável.

De qualquer modo, todo o acordo deve ser celebrado no quadro da Lei para garantia e defesa dos direitos dos inquilinos.

**Para saber o valor da renda actualizada nos termos da lei consulte a AIL.**

## CONSULTE SEMPRE A ASSOCIAÇÃO

## NÃO DEIXE ESGOTAR OS PRAZOS DE RESPOSTA

## FAÇA-SE SÓCIO DA AIL

# COMISSÕES ARBITRAIS MUNICIPAIS (CAM)

Na nova legislação do Arrendamento Urbano, um dos poucos instrumentos de defesa dos inquilinos consiste nas Comissões Arbitrais Municipais (CAM).
As CAM são entidades oficiais não judiciárias com autonomia funcional. Têm funções administrativas, decisórias e de acompanhamento.
As funções administrativas são:

a. promover a determinação do coeficiente de conservação dos prédios arrendados, nomeando, por sorteio, os técnicos responsáveis que irão efectuar a competente vistoria para o efeito;
b. definir, a requerimento dos interessados, as obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior;
c. as CAM são ainda chamadas a dar parecer sobre os pedidos de demolição de prédios onde existam fracções arrendadas.

As funções decisórias são:

a. decidir sobre as reclamações relativas à determinação do coeficiente de conservação;
b. decidir sobre questões levantadas quer por senhorios quer por inquilinos, relativas a obras a realizar (responsabilidade, custo e compensação com o valor da renda);
c. decidir sobre questões relativas à falta de utilização do locado (actualização imediata e não faseada da renda).

As funções de acompanhamento são, nomeadamente:

a. as de recolher e tratar informação relativa ao estado de conservação dos prédios arrendados;
b. as avaliações efectuadas e de informar os interessados acerca dos procedimentos relativos à actualização das rendas.

As CAM são constituídas por:

- representante da Câmara Municipal, que preside;
- representante do serviço de finanças;
- representante dos arrendatários habitacionais;
- representante dos arrendatários não habitacionais;
- representante dos senhorios;
- representante de cada uma das Ordens dos Advogados, Arquitectos; e Engenheiros;
- eventualmente, por um a três cidadãos cooptados pela comissão, com especial qualificação na matéria.

Pelas suas funções e pelos seus membros, fica evidenciada a importância das CAM no contexto de aplicação da legislação, pelo que se deve promover a sua constituição.
Até ao momento a AIL já designou representantes em **28 CAM**, sendo 1 no Distrito de Évora, 6 no Distrito de Faro, 2 no Distrito de Leiria, 10 no Distrito de Lisboa, 5 no Distrito de Santarém e 4 no Distrito de Setúbal, existindo ainda alguns contactos com vista à designação de mais membros.
Quanto aos nossos companheiros da Ass. Inquilinos do Norte já designaram membros para **31 CAM**.
Lamenta-se que municípios de inegável dimensão no arrendamento, entre outros o do Porto, de Torres Vedras e de Sesimbra, tenham decidido não promover a constituição da respectiva CAM, optando por ser a própria Câmara a desempenhar as suas funções.
Também se registam atrasos em muitos outros municípios na designação de membros para a constituição da respectiva CAM.
Sendo um espaço institucional de intervenção e de representação e defesa dos direitos e interesses dos inquilinos, a AIL entende e insiste em que os municípios com evidente dimensão no arrendamento urbano devem providenciar para constituírem as respectivas
CAM e não serem elas a executarem as suas funções, mesmo que tal esteja previsto na lei.

---

# ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Esta área de intervenção da Associação tem conhecido desenvolvimentos satisfatórios nos últimos anos, tanto no que respeita ao número de condomínios administrados, onde se registou um crescimento consolidado como, e principalmente, quanto à melhoria da qualidade do serviço prestado, sendo claro que a AIL tem uma inegável competência na prestação de serviços nesta área.

Se é condómino, a AIL pode efectuar a administração do seu condomínio.
Peça informações no serviço de Administração de Condomínios.

**Propriedade: Associação dos Inquilinos Lisbonenses**
**Sede:** Av. Almirante Reis, 12 – 1150-017 Lisboa – Tel 218 854 280 – Fax 218 854 281
**Tiragem deste número:** 20.000
**Delegações:**
**Almada:** Pct. D. Pedro I, 3 - 1.º Dt – Tel/Fax 212 769 061
**Barreiro:** R. Miguel Bombarda, 76 - 2.º Dt. Tel /Fax 212 079 255
**Amadora:** R. 27 de Junho, 8 - 1.º Esq. – Tel /Fax 214 945 776
**Postos de Atendimento:**
**Ramada:** Pr. Vasco Santana, 1 C – Tel 219 348 270
**São Domingos de Rana:** Pct. Junta Freguesia – Tel 214 520 987
**Vila F. de Xira:** R. Manuel Afonso Carvalho, 27 – Tel 216 323 031
Pág. Web: *www.ail.pt* - email: *ail@ail.pt*