

# **ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES**

## **ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS DO NORTE DE PORTUGAL**

### **Reunião das Associações de Inquilinos Lisbonenses e do Norte de Portugal realizada no dia 11 de Março na sede da AINP Porto.**

#### **COMUNICADO**

Com o objectivo de analisarem os efeitos da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro assim como da legislação complementar publicada em Agosto de 2006, dois anos decorrido após aprovação do NRAU concluíram:

Que a falta de aplicação na prática 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 aquilo que à partida deveria ser de carácter impositivo e não facultativo.

Segundo o Governo, o **NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano** e legislação complementar publicados em 2006, pretendia dinamizar o mercado de arrendamento, incentivar a reabilitação urbana e actualizar as rendas ditas antigas.

Durante a discussão das propostas do Governo, a AIL e a AINP afirmaram e demonstraram que o NRAU apenas tinha como objectivo principal actualizar as rendas ditas antigas e o valor patrimonial dos prédios, de que resultaria uma arrecadação de mais impostos resultantes do IMI e do IRS/IRC, sendo o resto apenas uma capa para disfarçar esse objectivo, ou seja, estava-se perante uma legislação de carácter fiscal que ignorava deliberadamente o social e o económico.

Dois anos após a entrada em vigor da legislação confirmam-se plenamente as afirmações e preocupações da AIL e da AINP.

De facto, no que respeita à reabilitação urbana vão-se fazendo umas coisas mas a não publicação do respectivo regime legal de apoio, parece que após uma gestação de dois anos está finalmente previsto para breve, atrasou sobremaneira e desnecessariamente a urgente intervenção nesta área da economia.

No que respeita à actualização do valor patrimonial para efeitos de actualização das rendas os números disponíveis demonstram o desinteresse da generalidade dos proprietários pela aplicação da lei. Continuam a exigir alterações ao NRAU, porque, este ainda não lhe é favorável e pretendiam que os despejos fossem concretizados em letra de Lei, o que ainda não lhe permite, preferindo entrar em negociações com os inquilinos para a revisão do valor das rendas.

Quanto à propalada dinamização do mercado de arrendamento não serão uns quantos cartazes pendurados em janelas que demonstram a existência de mais oferta. Por outro lado, o que está disponível para arrendamento habitacional continua a ser a um preço excessivo e na generalidade de qualidade insuficiente.

Como resultado, mantém-se milhares de cidadãos a viverem em condições degradadas, por um lado, e por outro, também os baixos rendimentos auferidos e a instabilidade no emprego agravaram as condições de acesso à habitação por parte de inúmeras famílias e cidadãos, em particular os mais jovens.

Com esta política de habitação dificilmente se pode fazer pior.

Mas, se o Governo não legislou no sentido de resolver o problema da degradação do património edificado, beneficiando com isso essencialmente os grandes proprietários relapsos e os especuladores, também as Câmaras Municipais, e no que se conhece em particular as de Lisboa e Porto, pouco ou nada fazem para que a reabilitação do património degradado seja dinamizada e os fogos devolutos sejam utilizados.

Por outro lado e em geral, as Câmaras Municipais ignoraram e ignoram a sua obrigação de intervirem na aplicação da lei, a actual e as anteriores, que obriga a obras de manutenção e conservação nos prédios de 8 em 8 anos, de que resultou em grande medida o actual estado de degradação do edificado e o acréscimo de custos da reabilitação necessária.

As Câmaras Municipais também estão a proceder de igual modo no que concerne à não aplicação da taxa de IMI em dobro aos prédios devolutos, com benefícios evidentes para o laxismo de muitos proprietários e sérios prejuízos para as cidades e seus cidadãos.

Resumindo, dois anos passados sobre a aplicação daquela legislação, temos:

- Quanto ao mercado de arrendamento, não se vislumbra qualquer dinâmica, mantendo-se uma oferta escassa, de baixa qualidade geral e de preço notoriamente especulativo.
- Quanto à reabilitação urbana, está claramente aquém das necessidades, em resultado da legislação não ser impositiva, agravada pelas decisões de algumas Câmaras Municipais.
- O NRAU não veio dar satisfação às expectativas dos inquilinos, na medida em que não resolveu a reabilitação do património arrendado, mantendo-se milhares de famílias a viverem em habitações degradadas.
- Não contribuiu, da forma que era exigível, para a dinamização do mercado de arrendamento, uma vez que são necessários incentivos, designadamente de carácter fiscal, a AIL e a AINP, propuseram e insistem, com a redução do IMI para os fogos arrendados, por exemplo em 50%, bem como o tratamento autónomo e mais favorável do rendimento das rendas em sede de IRS/IRC.
- Não alterou nem contribuiu para que os jovens casais possam ter à sua disposição, não apenas o recurso ao endividamento através da compra, mas a possibilidade de arrendamento de habitação.

Na opinião das Associações de Inquilinos, justifica-se uma reflexão sobre o tema e a busca de soluções justas e equilibradas que vão ao encontro das necessidades dos cidadãos e do seu direito a uma habitação digna.

Têm propostas e estão disponíveis para o debate.

Porto, 11 de Março de 2008

Romão Lavadinho  
Presidente da AIL

Manuel Vieira  
Presidente da AINP