

ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES

HABITAÇÃO, REABILITAÇÃO URBANA E MERCADO DE ARRENDAMENTO

PROPOSTAS PARA UMA NOVA POLÍTICA EM PORTUGAL

Enviadas para a TROIKA – Comissão Europeia, Banco Central Europeu e Fundo Monetário Internacional.

Os representantes da Comissão Europeia, do Banco Central Europeu e do Fundo Monetário Internacional, chamados pelo Governo, estão a elaborar um plano de resgate financeiro que engloba um conjunto de medidas, algumas das quais, e conforme já constava do PEC 4, se referem à habitação, à reabilitação urbana e ao mercado de arrendamento.

A Associação de Inquilinos Lisbonenses considera que deveria ter sido contactada para apresentar a suas propostas quanto à habitação, à reabilitação urbana e ao mercado de arrendamento, a exemplo de diversas instituições e entidades que foram convidadas a pronunciarem-se sobre as matérias do seu âmbito de intervenção e representação.

Uma vez que tal não se verificou, o que se lamenta, e atendendo à importância daqueles temas na vida das famílias, entende a AIL dever apresentar representantes das acima referidas instituições o conjunto de medidas que considera adequadas quanto a estas matérias, na expectativa de serem ponderadas e incluídas nas medidas a tomar.

Assim:

A - QUANTO À HABITAÇÃO

Esgotada que está a opção política de prosseguir a resolução dos problemas habitacionais do País através do processo de construção nova para habitação própria, apesar dos muitos e variados avisos de que o caminho era antes o da tomada de medidas de contenção uma vez que se estava a construir habitação em excesso e a ocupar território desnecessariamente, outras soluções são necessárias.

A evidência do erro cometido está à vista com a existência de mais de **250.000 fogos novos sem utilização** e, mais grave, sem perspectivas de virem a ser utilizados, o que é profundamente gravoso para o país dadas as implicações que já acarreta com a imobilização do enorme investimento realizado, **superior a 25 mil milhões de euros**, e nos encargos daí resultantes, bem como nos enormes custos de manutenção dos

espaços públicos, das acessibilidades e das infra-estruturas dessas urbanizações, sem as contrapartidas em taxas e impostos decorrentes da sua utilização, onerando ainda mais os já parcos orçamentos municipais.

Igualmente, e em consequência, o risco de degradação acelerada destas urbanizações está também á vista, determinando a necessária tomada de decisões drásticas a breve trecho.

Deve-se acrescentar que o fenómeno do excesso de construção assenta em grande parte no papel exercido pelo sistema financeiro que pressionou fortemente esta opção porquanto financiou todo o processo, desde a aquisição de terrenos, passando pela construção até à venda, actividades com baixo índice de risco e com elevado potencial de lucro.

No início da década de 80, o excesso de liquidez existente, levou o Governo a permitir o alargamento do financiamento para aquisição de habitação própria a todos os bancos. Tal permissão, se levou a uma maior concorrência e a melhores condições de oferta, também permitiu a salvação do sistema segurador ao obrigar aos seguros de vida dos credores do financiamento concedido.

Os enormes resultados apresentados sucessivamente pelos Bancos e Seguradoras ao longo dos anos seguintes aí estão para o demonstrar.

Cabe ainda fazer notar que as elevadas taxas de juro existentes na década de 80 em resultado da intervenção do FMI, levou os Governos de então a decidirem um plano de **bonificação de juros no crédito à habitação que somou cerca de 500 milhões de euros.**

Se é certo que tal medida proporcionou a muitas famílias a aquisição de casa, também é certo que incentivou o seu crescente endividamento, bem como o endividamento externo dos bancos para financiarem as operações para aquisição de habitação própria, em muitos casos financiando para além do seu valor aumentando ainda mais o endividamento.

O resultado desta política, com muitos e diversos responsáveis, não podia ter sido pior para o endividamento público e privado. E agora haverá que pagar esta pesadíssima factura.

E, acrescente-se, não foi por falta de avisos sucessivos de muitos, entre os quais a Associação dos Inquilinos Lisbonenses, de que este não era o caminho certo.

Paralelamente a Reabilitação Urbana foi descurada, em particular nos anos recentes com o “esgotamento” do RECRUA, principal Programa de Apoio à reabilitação, embora se deva registar e enaltecer a reabilitação de muitos edifícios entretanto efectuada e em curso, sem qualquer apoio público neste período, não se conhecendo os dados estatísticos quer do número de prédios, quer do investimento realizado, o que é uma grave lacuna para uma análise mais fundamentada.

A recente crise financeira com os decorrentes impactos negativos na economia e no emprego, dos quais se evidencia a enorme redução da actividade na fileira da construção civil e obras públicas, trouxe para a ribalta a necessária e imprescindível dinamização da Reabilitação Urbana, não só como forma de atenuar, senão mesmo de contrariar a crise do sector, mas também como forma de trazer mais habitação disponível e melhor qualidade habitacional para as cidades.

Por outro lado, cabe referir que a intervenção na reabilitação urbana contribuirá para um significativo aumento dos postos de trabalho, como também terá reflexos inegáveis em outras actividades económicas, como é o caso do comércio, do turismo e outros serviços.

Muito tardiamente o Governo reconheceu a dimensão do problema prometendo medidas para o combater. Mas, como é habitual, desejando tudo concentrar e definir, esqueceu-se que a reabilitação urbana não se compadece com os ciclos políticos eleitorais e não ganha votos, pelo que não procedeu à discussão ampla e necessária no sentido de preparar um programa credível e concretizável de médio e longo prazo.

Por outro lado, e como factor fortemente negativo na política de habitação, o mercado de arrendamento foi definhando ao longo dos anos, apresentando-se como alternativa em vez de opção, com oferta reduzida e de preço elevado e, em geral, de baixa qualidade, o que conduziu à perda de credibilidade.

As medidas tomadas em 2006 também não trouxeram resultados significativos ao mercado de arrendamento, conforme a AIL então avisou.

Neste quadro, necessariamente resumido, a Associação dos Inquilinos Lisbonenses propõe que se tomem medidas, que passa a apresentar e justificar.

B - QUANTO À REABILITAÇÃO URBANA

Importará definir e tomar medidas no plano legislativo, financeiro, administrativo e fiscal, bem como no plano da utilização futura do reabilitado.

No plano legislativo:

- Proceder à revisão do DL 307/2009 de 23/Outubro no sentido da sua simplificação, tornando-o menos programático e mais operacional, em ordem a cumprir o seu objectivo.
- Ou, em alternativa, elaborar uma nova legislação vertida num ou mais diplomas, tomando os mesmos pressupostos, mas simplificando todo o processo administrativo, onde os diferentes intervenientes não necessitem de apadrinhamento para executarem o óbvio.

No plano financeiro:

- Criar as condições de financiamento necessárias aos diferentes intervenientes - proprietários, promotores imobiliários, construtores - através de linhas de

crédito com juros reduzidos e/ou bonificados e períodos de amortização não inferiores a 10 anos.

- Ou, se tal se considerar exequível, o financiamento público, em parte, possa ser concedido a fundo perdido na expectativa de o recuperar através dos impostos decorrentes da utilização dos edifícios, em IMI e em IRS/IRC, além das diferentes taxas municipais, bem como do IVA de outros serviços prestados.
- O QREN poderá ser utilizado nesta área e ter um papel decisivo no financiamento necessário.

No plano administrativo:

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

No plano fiscal:

- Reduzir, e não isentar, o IMI em pelo menos 50% durante os 10 anos seguintes às reabilitações mais profundas.
- Manter o coeficiente de vetustez nos prédios reabilitados para efeitos de cálculo do IMI uma vez que não tem sentido aumentar a carga fiscal sobre um edifício reabilitado.
- Reduzir, e não isentar, o IMT em pelo menos 50% na aquisição de fogos/prédios quando expressamente destinados ao arrendamento pelo período mínimo de 11 anos (5 anos pelo 1º contrato seguidos de duas renovações de 3 anos cada).
- 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 em 3% a TSU (encargos com a Segurança Social) às empresas que efectuem a reabilitação e durante o período de intervenção.

No plano da utilização dos fogos reabilitados:

Quando a reabilitação for realizada no âmbito da legislação própria, isto é, recorrendo aos apoios estabelecidos, deve ser contratualizada:

- A obrigatoriedade de utilização do prédio para arrendamento em regime de renda condicionada durante um período mínimo de 11 anos (5 anos inicial seguidos de duas renovações de 3 anos cada).
- A fixação de consequências em caso de violação (perda e reposição dos benefícios e coima).
- A redução do IMI em, pelo menos 50%.
- A aplicação, em sede de IRS, de uma taxa liberatória de 5% ao rendimento das rendas a incidir sobre o valor resultante do cálculo da renda condicionada (DL n.º329-A/2000, de 22 de Dezembro) aplicado a cada fogo.
- A aplicação, em sede de IRC, de taxas autónomas com os mesmos valores.
- A obrigatoriedade prévia de registo fiscal e predial, a custo reduzido, do ónus que impender sobre o edifício objecto de reabilitação.

No plano das pequenas obras:

A aplicar às obras de conservação nos arrendamentos anteriores a 1990:

- Com frequência coloca-se a necessidade de realizar obras de pequena dimensão e custo relativamente baixo, em regra ao nível das partes comuns do edifício, não podendo o inquilino realizá-las, e alegando o senhorio não as realizar por falta de meios financeiros dado o rendimento retirado do prédio ser insuficiente.
- Entende-se ser possível ultrapassar esta situação, quando comprovada, desde que haja uma composição dos interesses em questão, isto é, possibilitar ao senhorio o ressarcimento do investimento efectuado mediante a sua amortização através de acréscimo autónomo nas rendas e apenas durante um espaço de tempo razoável, no mínimo de 10 anos.
- Haverá que produzir a respectiva legislação.

C - QUANTO AO MERCADO DE ARRENDAMENTO

A AIL concorda e insiste que é necessário dinamizar o arrendamento habitacional como opção para as famílias mas que, até agora, no plano das medidas práticas, nada ou muito pouco foi feito para que efectivamente isso se verifique.

É igualmente frequente ouvir-se afirmar, em particular aos senhorios, mas não só, que é necessário alterar a legislação do arrendamento habitacional na perspectiva da redução do direito à habitação, da actualização dita livre mas selvagem das rendas facilitar os despejos dos contratos mais antigos, como se isso tivesse alguma coisa a ver com a dinamização do arrendamento.

A AIL opõe-se a tal perspectiva porque tudo isso não passa de falácia e de pura especulação dado que presentemente o arrendamento é completamente livre e não tem quaisquer restrições especiais.

Então, porque não existe um mercado de arrendamento dinâmico, atractivo, de qualidade e com rendas competitivas?

Antes do mais e segundo o INE, com 550 mil fogos devolutos no país não há qualquer justificação razoável para não existir uma oferta de habitação para arrendamento em quantidade, qualidade e preço, a não ser a incompetência, a incúria e a expectativa de ganhos especulativos para que parte significativa de senhorios e outros proprietários prefiram manter os fogos e prédios sem utilização, em particular nas grandes cidades, numa atitude anti-económica e anti-social.

Por maioria de razões, também não há qualquer justificação razoável para a oferta actual ser, em geral, de qualidade deficiente e ter, em regra, um preço excessivo.

Em suma, com uma oferta insuficiente, de baixa qualidade e de preço excessivo, não é possível a existência de um mercado dinâmico e atractivo, conforme é necessário e se pretende!

Os resultados desta situação são a degradação de edifícios, os locados deficientes, os conflitos por ausência de obras, os incumprimentos e o desinteresse geral das famílias por esta opção que, incompreensivelmente, continua a ser mais cara do que a aquisição, mesmo com as actuais restrições ao financiamento.

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.

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 e às 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%.
- Criar uma taxa liberatória de 5% para o rendimento das rendas dos contratos habitacionais a incidir sobre o valor resultante do cálculo da renda condicionada (DL nº329-A/2000, de 22 de Dezembro) aplicado a cada fogo arrendado, sendo aplicada a taxa máxima de IRS ao excedente desse valor.
- Estabelecer mecanismos e organizar os respectivos meios com vista à resolução expedita dos conflitos emergentes em ordem a credibilizar o arrendamento e a salvaguardar os interesses e direitos das partes.

A não se tomarem medidas, estas ou outras similares, continuaremos a assistir a uma oferta escassa e de baixa qualidade, a rendas excessivas, a incumprimentos das partes, a arrendamento clandestino e a fugas ao fisco.

Bem como continuaremos a ouvir exigências descabidas e sem qualquer fundamento económico e social por parte dos senhorios, dos construtores, dos agentes imobiliários, de banqueiros, de governantes e de outros “abalizados” fazedores de opinião.

D - QUANTO AOS INCUMPRIMENTOS

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

Mas, ao contrário, sabe-se da existência de incontáveis processos em tribunal contra os proprietários devido a ausência de obras nos edifícios originando a sua degradação progressiva e afectando as necessárias condições de habitabilidade, processos esses que igualmente se arrastam por tempo demasiado.

Na verdade, a administração da justiça peca por grande morosidade, o que acarreta prejuízos de ordem económica e social de todo inaceitáveis.

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 inquilinos incumpridores. Mas entende que não são os inquilinos os únicos incumpridores. Bem pelo contrário.

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

Para tanto importará valorizar a arbitragem, pelo que se poderá atribuir às CAM (Comissões Arbitrais Municipais constituídas no âmbito do NRAU) competência também nesta área, fornecendo-lhes os meios humanos, financeiros e administrativos adequados e necessários.

Incumprimentos por parte dos arrendatários:

- Relativamente à falta de pagamento da renda:
 - No caso de ser propositado ou reiterado, despejo do inquilino num prazo não superior a três meses.
 - No caso de ter origem em dificuldades económicas, solicitar a intervenção da Segurança Social ou do IHRU no sentido de avaliar cada a situação e tomar-se as providências adequadas, sem que o senhorio seja prejudicado no seu direito de receber a renda contratada.
 - Haverá que definir um período transitório para a situação, doze meses, após o que se deve proceder à denúncia do contrato de arrendamento e à mudança de habitação por parte do arrendatário, atribuindo-se-lhe habitação social.
- Relativamente ao uso indevido do locado, proceder a uma avaliação apropriada e estabelecer penalidades adequadas - coimas, agravamento da renda ou despejo.
- Relativamente à vandalização do locado, o despejo do inquilino com carácter imediato.

Incumprimentos por parte dos senhorios:

- Relativamente à reiterada ausência de obras, à não reparação de deficiências nas partes comuns (infiltrações, etc.) estabelecer a pena de não recebimento da renda que o inquilino depositará em instituição de crédito 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 que incentivem a realização daquelas obras.
- Permitir ao inquilino a realização das obras necessárias, mediante vistoria prévia, descontando nas rendas futuras e pelo período de 10 anos o respectivo valor.


Procedimentos administrativos:

- Defende-se a arbitragem como forma mais expedita de resolução deste tipo de conflitos, pelo que se deve atribuir às Comissões Arbitrais Municipais esta competência.
- Para o efeito a CAM poderá delegar as competências agora atribuídas num grupo mais reduzido, constituído pelo seu Presidente (representante do Município) e pelos representantes dos senhorios e dos inquilinos (poderiam delegar em advogados).
- As taxas a cobrar aos autores não poderão ser superiores a uma vez e meia a Unidade de Conta.
- Da decisão da CAM poderá haver recurso para o tribunal da Comarca, num prazo não superior a 10 dias de calendário, devendo o tribunal apreciar o mesmo num prazo não superior a trinta dias, após o que a deliberação da CAM tornar-se-á efectiva.
- Poderá não haver recurso para tribunais superiores.
- Competirá ao Município, através do Presidente da Câmara, dar execução à deliberação da CAM, num prazo não superior a trinta dias, se não houver recurso ou após a sentença,
- Caberá à Polícia Municipal, à Polícia de Segurança Pública ou à Guarda Nacional Republicana, por esta ordem, a execução material da deliberação ou sentença, com carácter imediato.

Estas as posições e propostas da Associação dos Inquilinos Lisbonenses.

Lisboa, 2 de Maio de 2011

A Direcção



*Dr. Romão Lavadinho
Presidente*