

ARRENDAMENTO, REABILITAÇÃO

URBANA E OBRAS

PROPOSTA DE BASES PARA DISCUSSÃO DE NOVO

PROCESSO LEGISLATIVO

I

NOTA PRÉVIA

CML
ENT/527/GUHR/13 06-05-2013 13:53:40

Na Concentração realizada em 7 de Fevereiro de 2013, foi aprovada uma **MOÇÃO** com as seguintes reivindicações e perspectivas:

1. Os inquilinos concentrados na Praça do Comércio em Lisboa, no dia 7 de Fevereiro de 2013, reivindicam e exigem ao Governo e à Assembleia da República a revogação urgente da Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, e da legislação complementar entretanto publicada.
2. Reivindicam e exigem a abertura de novo processo legislativo sobre esta matéria que tenha em conta o estado de conservação das casas e as obras realizadas, bem como os desmandos entretanto sucedidos e a sua correcção na legislação futura.

Os Partidos do Governo, maioritários na Assembleia da Republica, rejeitaram as propostas de revogação da Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto e respectiva regulamentação.

Entretanto, o Governo decidiu constituir uma Comissão para monitorizar a aplicação da Lei com o único objectivo de adiar quer a sua revogação, quer a necessária e imprescindível discussão sobre novo processo legislativo.

Sendo do interesse dos inquilinos manter viva esta problemática, por iniciativa da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, as Organizações e Comissões subscritoras aprovam o presente documento para relançar o debate.

A indiscutível relevância da problemática do Arrendamento Urbano implica e requer uma participação alargada no debate, a desenvolver pelos cidadãos e pelas Associações, Comissões e outras organizações e entidades representativas das actividades económicas e sociais que o pretendam, tendo em conta as propostas seguidamente enunciadas.

II

ARRENDAMENTO HABITACIONAL

(Regime e Actualização da renda dos Contratos celebrados antes da entrada em vigor do RAU. Regime do Arrendamento Urbano)

- a) Deve manter em vigor os contratos de arrendamento celebrados sem alteração do regime que lhe é aplicável, quanto ao tipo e duração;
- b) Deve considerar previamente à comunicação, a verificação pelo município do estado de conservação das habitações, por iniciativa do proprietário, ou posteriormente se requerida pelo inquilino após a receção da comunicação sendo deste facto dado conhecimento ao proprietário;
- c) Deve tomar em conta as obras realizadas pelos inquilinos que seriam igualmente incluídas na classificação do estado de conservação do locado;
- d) Deve manter as regras de classificação: tipo = excelente, bom, médio, mau; coeficiente = 1,1, 1, 0,9, 0,7, para efeitos de actualização das rendas;
- e) Deve estabelecer um processo simplificado de inspeção camarária com representação das partes, fixar prazos curtos, custo máximo de 1/2 unidade de conta, agravado quando, sem motivo justificado, for requerido pelo inquilino;
- f) Deve considerar o Valor Patrimonial Tributário (VPT) atualizado no triénio anterior à carta do senhorio com a proposta de atualização de renda e estabelecer que apenas e só a caderneta predial urbana é o único documento comprovativo do mesmo;
- g) Deve ainda considerar que no caso de mudança de decénio, a atualização do VPT deverá ser efectuada no ano do pedido do senhorio uma vez que se verifica uma alteração do coeficiente de vetustez;
- h) Deve estabelecer que para o cálculo da nova renda se aplicará o coeficiente máximo de 1/25 (4%) sobre o Valor Patrimonial Tributário do locado na medida em que se está perante propriedade totalmente amortizada, não tendo sentido aplicar-se uma taxa de rentabilidade superior, excepto numa perspectiva especulativa;
- i) Deve manter o condicionamento reportado ao RABC - Rendimento Anual Bruto Corrigido do agregado familiar para efeitos de actualização da renda, determinando um mínimo de 5 Escalões com base na RMNA;
- j) Deve implantar no imediato um sistema de subsídios para os inquilinos economicamente carenciados.
- k) Deve clarificar que a comunicação de atualização da renda por parte do senhorio tem de conter os principais direitos e obrigações, entre as quais: prazo para resposta e sanção pela falta de resposta; indicação do valor patrimonial tributário do locado e cópia da caderneta predial urbana comprovativa desse valor; indicação das circunstâncias de excepção, documentos comprovativos e consequência da não invocação; documento camarário comprovativo do estado de conservação do locado e das partes comuns que permita a actualização da renda;
- l) Deve conter medidas correctivas para os casos em que já se verificou a aplicação da Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, quer quanto à alteração do regime contratual no sentido de repor em vigor o regime anterior, quer quanto ao valor da renda.

III

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

(COMÉRCIO, SERVIÇOS, INSTITUIÇÕES, ASSOCIAÇÕES, COLECTIVIDADES)
(Regime e Actualização da renda dos Contratos celebrados antes da entrada em vigor do Decreto Lei nº 257/95, de 30 de Setembro)

- a) Deve manter em vigor os contratos de arrendamento celebrados sem alteração do regime que lhes é aplicável quanto ao tipo e duração;
- b) Deve restabelecer como limite máximo de actualização da renda o valor correspondente a 1/25 do valor patrimonial tributário do locado;
- c) Deve clarificar que a comunicação de actualização da renda por parte do senhorio tem de conter os principais direitos e obrigações, entre as quais: prazo para resposta e sanção pela falta de resposta; indicação do valor patrimonial tributário do locado e cópia da caderneta predial urbana comprovativa desse valor; indicação das circunstâncias de excepção, documentos comprovativos e consequência da não invocação; documento camarário comprovativo do estado de conservação do locado e das partes comuns que permita a actualização da renda;
- d) Deve admitir um período transitório de 5 anos quanto à actualização das rendas, escalonado com base no valor de balanço ou no volume de negócios, suportado pela IES – Informação Empresarial Simplificada respeitante ao exercício do ano anterior;
- e) Deve ainda admitir um período transitório de 10 anos quando se verificar qualquer das seguintes especificidades:
 - Existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, o arrendatário seja uma microempresa ou uma pessoa singular;
 - O arrendatário tenha adquirido o estabelecimento por trespasse ocorrido há menos de cinco anos;
 - Existindo no locado um estabelecimento comercial aberto ao público, aquele esteja situado em Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) ou, nos termos do previsto no actual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Área de Reabilitação Urbana (ARU).
 - A actividade exercida no locado tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal.
- f) Deve ainda considerar situações específicas, designadamente de carácter imaterial no plano cultural, patrimonial e/ou turístico, objecto de classificação nacional ou municipal, em ordem a manter-se em actividade e de modo a que a renda não seja factor de extinção, devendo salvaguardar a intervenção do Município no sentido de preservar e garantir esses valores, como:
 - Estabelecimentos comerciais que se possam considerar ex-libris das cidades;
 - Associações e Colectividades com reconhecida, meritória e relevante actividade nomeadamente de cariz social ou cultural;
- g) Deve garantir uma efectiva continuidade das actividades económicas nos locados, designadamente quando se verificar cedência de quotas, ainda que da totalidade do capital social;
- h) Deve ser retomado o regime jurídico do trespasse, tal como vigente até ao NRAU aprovado pela Lei nº 6/2006.

IV

REABILITAÇÃO URBANA E OBRAS EM CASAS ARRENDADAS

- a) Deve rever na totalidade estes regimes na perspectiva de garantir aos arrendatários o realojamento ou, por opção, uma indemnização compatível;
- b) Deve rever a regulamentação das obras, nomeadamente da definição de determinados conceitos, limites e, fundamentalmente, perda de direitos dos inquilinos (ex ser regra a obrigação de realojamento, a indemnização como opção do inquilino, elevação dos valores da indemnização), aligeirar a ocupação e ressarcimento pelo município para e pela realização de obras em substituição do senhorio;
- c) Deve estabelecer indemnizações quando o inquilino não habitacional comprove que a sua actividade não é compatível com realojamento noutro local, sendo ressarcido das obras entretanto realizadas para a sua actividade em conformidade com o valor escriturado no Balanço na rubrica de Activos Fixos Tangíveis;
- d) Deve exigir a existência de um livro do prédio onde se registem todas as intervenções no edifício; identificação e contacto do proprietário ou do responsável pelo edifício; definir a possibilidade de intervenção pelo inquilino em substituição do senhorio e do município.
- e) Deve ser reposto o regime anterior sendo criados mecanismos fiscais e/ou financeiros de incentivo à reabilitação urbana que permitam o justo ressarcimento de arrendatários não habitacionais cujos contratos sejam denunciados;
- f) Deve consagrar o direito dos arrendatários comerciais a um espaço idêntico em caso de reconstrução, remodelação ou restauro profundos (conceitos estes que carecem de ser clarificados em sede de legislação complementar) do locado ou imóvel em que este se integre, desde que as intervenções urbanísticas em causa o possibilitem e os arrendatários o pretendam.
- g) Deve repor o direito do arrendatário a ser compensado pelas obras licitamente feitas (i.e. permitidas pela lei e pelo contrato ou autorizadas pelo senhorio), independentemente do fixado no contrato, em caso de denúncia do contrato para demolição, remodelação ou restauro profundos do locado.
- h) A reabilitação realizada no âmbito da legislação própria, com recurso aos apoios financeiros que estejam ou vierem a ser 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.
- i) Deve conter medidas correctivas da aplicação das Leis nº 30/2012 e 32/2012, de 14 de Agosto, designadamente quanto às indemnizações resultantes de despejos por demolição ou por obras de remodelação.

V

CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

A realização de obras de conservação regulares nos edifícios, além de necessárias e serem legalmente obrigatórias, aumentam o seu período de vida útil e contribuem para a valorização do ambiente e qualidade de vida urbanos.

Por outro lado contribuem para manter o valor económico dos prédios, bem como o valor das poupanças que neles foram aplicadas.

Ao contrário, a não realização de obras de conservação implica necessariamente uma degradação do edificado e uma intervenção posterior, notoriamente mais morosa e com maiores custos e desvalorizam a propriedade e as poupanças.

Estes aspectos são particularmente importantes para os condomínios ou para prédios de propriedade particular.

Assim, e no âmbito desta legislação importará discutir e determinar mecanismos expeditos e incentivadores da realização de obras de conservação e manutenção regulares, designadamente nas coberturas, fachadas, redes de água e esgotos, cujas deficiências têm maior incidência no funcionamento dos edifícios e mais afectam a qualidade de vida dos seus moradores.

Assim, deve-se estabelecer e considerar:

- a) Comunicação prévia e obrigatória ao município, acompanhada pelo caderno de encargos e orçamento, bem como indicação do técnico responsável.
 - Para estes efeitos, poder-se-ia prever a disponibilização do Município, directamente ou através de parcerias, para prestar apoio técnico numa vistoria prévia com vista a determinar as obras necessárias, à elaboração do caderno de encargos e estimativa de custos, bem como do acompanhamento da obra.
- b) Fiscalização e confirmação da realização da obra por parte do município.
- c) Redução dos custos administrativos com licenças, taxas e outros.
- d) Taxa reduzida de IVA em todo o processo: vistoria, projecto, materiais, mão-de-obra e acompanhamento técnico.
- e) Redução do IMI em pelo menos 75%, ou mesmo isenção para estas situações, durante um período mínimo de 3 anos após a conclusão da obra.
- f) Dedução em sede de IRS, no mínimo de 20% sobre a totalidade dos gastos resultantes da realização da obra, incluindo o IVA, confirmados pelo município, e, no caso de edifícios em regime de propriedade horizontal, uma dedução em sede de IRS dos mesmos 20% para cada fracção, conforme a sua pernilagem.

VI

PARA UMA NOVA POLITICA DE ARRENDAMENTO

No sentido de dinamizar o mercado de arrendamento e de aumentar a necessária oferta em quantidade, qualidade e preço, condições essenciais e imprescindíveis para o efeito, propõe-se um conjunto de medidas gerais de natureza administrativa, fiscal e judicial, bem como medidas específicas para o arrendamento habitacional e arrendamento não habitacional.

A – QUANTO A QUESTÕES ADMINISTRATIVAS

- a) Deve considerar o arrendamento urbano como uma atividade económica, legislando nesse sentido, em particular determinando a fiscalização sobre o estado de conservação e definindo a incidência fiscal adequada tendo em conta a sua natureza social;
- b) Deve estabelecer um registo de âmbito municipal, prévio e obrigatório, de todos os prédios ou fogos que os proprietários destinem para arrendamento;
- c) Deve exigir a emissão de um certificado municipal de habitabilidade e do estado de cada fogo, a anexar ao contrato aquando do início do arrendamento, e verificado e confirmado pelas partes contratantes;
- d) Deve estabelecer a gestão do arrendamento em moldes profissionais, a exemplo de outros países europeus, corresponsabilizando os operadores autorizados pela legalidade da actividade e pelo estado de conservação das casas arrendadas ou para arrendar;
- e) Deve tornar obrigatória a comunicação dos contratos de arrendamento celebrados ao Município que os comunicará às Finanças para efeitos fiscais;

B – QUANTO A QUESTÕES FISCAIS

- a) Deve reduzir o IMI dos fogos, quando arrendados, em pelo menos 50%;
- b) Deve criar uma taxa autónoma (5 a 10%) para o rendimento das rendas dos contratos de arrendamento a incidir sobre o valor resultante do cálculo da renda condicionada (DL nº329-A/2000, de 22 de Dezembro) ou, em alternativa de 1/25 sobre o valor Patrimonial, aplicado a cada fogo arrendado, sendo o excedente desse valor taxado autonomamente com a taxa máxima de IRS;
- c) Deve dar igual tratamento para os senhorios não individuais, com as necessárias adaptações, em particular quanto ao IRC;
- d) Deve repor e alargar a todas as rendas habitacionais, sem excepções, a dedução em sede de IRS (ex. de 10% até ao montante máximo de 1,5 da RMN - €727,50);
- e) Deve ponderar a possibilidade de canalizar, no todo ou em parte, as receitas fiscais resultantes do aumento do IMI/IRS/IRC para o sistema de subsídios a definir e a implementar;
- f) Deve rever os regimes de isenções e de reduções em sede de IMI/IRS/IRC de modo a equilibrar os benefícios fiscais por todos os intervenientes;
- g) Deve eliminar o proteccionismo, benefícios fiscais e outras vantagens excessivas, injustificáveis e permanentes aos Fundos de Investimento Imobiliário e outras entidades similares e/ou de diferente cariz económico e social, de que resultam situações discriminatórias para os diversos intervenientes no mercado de arrendamento;
- h) Deve rever o Código do IMI no que respeita à forma de cálculo do valor patrimonial tributário em ordem a reduzir o seu actual excesso, com particular incidência na arbitrariedade dos coeficientes de localização, dando origem ao absurdo de fixar valores superiores para efeitos fiscais ao próprio valor de mercado do locado ou prédio.

C – QUANTO A QUESTÕES JUDICIAIS

- a) Deve revogar o BNA, propondo a resolução das situações litigiosas por Tribunais Especializados ou por Julgados de Paz, tendo juízes na direção do processo e representantes das partes;

- b) Deve estabelecer mecanismos, e organizar os respetivos meios, com vista à resolução expedita dos conflitos emergentes em ordem a credibilizar o arrendamento e a salvaguardar os interesses e direitos das partes.
- c) Deve considerar custos processuais reduzidos;

D - QUANTO AO ARRENDAMENTO HABITACIONAL

- a) Deve considerar a necessária estabilidade contratual em ordem a garantir ao inquilino uma morada de acordo com as suas necessidades temporais e garantir ao senhorio um rendimento certo e prolongado da sua propriedade.

E - QUANTO AO ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

- a) Deve prever no prazo contratual uma postura consentânea com quem tem um negócio, dele dependendo trabalhadores e familiares, em conformidade com as necessidades temporais da actividade e garantindo ao senhorio um rendimento certo e prolongado da sua propriedade.

Lisboa, Abril de 2013

AIL - Associação dos Inquilinos Lisbonenses

AINP- Associação dos Inquilinos do Norte de Portugal

UACS - União de Associações do Comércio e Serviços

ACCL - Associação das Colectividades do Concelho de Lisboa

CPPME - Confederação Portuguesa das Micro, Pequenas e Médias Empresas

CIAN - Comissão de Inquilinos das Avenidas Novas

Grupo de Moradores de Campo de Ourique

Comissão de Moradores da Colina da Graça

Inter-Reformados

MURPI - Movimento Unitário de Reformados, Pensionistas e Idosos

APBCIB - Ass. Portuguesa dos Barbeiros, Cabeleireiros e Institutos de Beleza

CPCCRD - Conf. Port. Colectividades de Cultura, Recreio e Desporto