

PROJETO DE PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO

Leis nº 30/2012, 31/2012 e 32/2012, de 14 de Agosto

Em conformidade com as suas posições sobre a legislação do arrendamento aprovada em 2012 e tendo em conta o Programa do XXI Governo, vem a Associação dos Inquilinos Lisbonenses e as Associações e Organizações subscritoras apresentar ao Governo e à Assembleia da República as suas propostas de alteração à Lei nº 30/2012, à Lei nº 31/2012 e à Lei nº 32/2012, todas de 14 de Agosto.

As propostas apresentadas resultam da experiência vivida e da evidente necessidade de se tomarem medidas que protejam os inquilinos, habitacionais e não habitacionais, que de forma despropositada e desproporcionadamente foram violentados nos seus direitos contratuais livremente celebrados conformes à legislação em vigor ao momento da celebração dos contratos de arrendamento.

ASSIM:

Determinação do valor atualizado da renda:

- Considera-se excessiva a taxa de rendibilidade de 1/15 (6,66%) sobre o valor patrimonial do locado para efeitos de cálculo de renda atualizada donde resultam rendas demasiado elevadas.
- **Propõe-se uma taxa de 1/25 (4%) atendendo a que a propriedade está totalmente amortizada e porque a conservação foi realizada pelos inquilinos na maioria dos casos, o que evitou uma ainda maior degradação do parque habitacional privado.**

Determinação e reclamação do valor patrimonial do locado:

- Considera-se que a fixação do valor patrimonial do locado pela Autoridade Tributária ignora a realidade em muitas situações, como sejam áreas sem correspondência com o locado, valores diferentes para situações idênticas, entre outras.
- **Propõe-se proporcionar ao inquilino a possibilidade de a todo o tempo reclamar do processo da avaliação fiscal.**

Transição do regime contratual para o NRAU:

- Considera-se que se deve manter o regime jurídico contratual existente à data do procedimento de atualização da renda e transição para o NRAU, uma vez que há uma abusiva intromissão do legislador na liberdade contratual das partes.
- **Propõe-se a manutenção do regime jurídico contratual existente, com efeitos a todos os contratos de arrendamento incluindo os que, entretanto, já possam ter sido afetados pela aplicação desta legislação.**
- **Propõe-se a eliminação de qualquer regime transitório por inconsequente, arbitrário, injusto, desnecessário e violador de direitos e garantias dos cidadãos.**

Escalões de rendimento:

- Considera-se que para efeito da determinação da taxa de esforço a aplicar sobre o RABC, os atuais três escalões não só são elevados para os rendimentos brutos dos arrendatários, e não os efetivos, mas também criam distorções significativas na transição de escalão.
- **Propõe-se a introdução de mais dois escalões para determinação da taxa de esforço.**
- **Propõe-se a introdução de um fator de correção (taxa marginal) evitando-se as tão elevadas diferenças no valor das rendas quando na transição para o escalão superior.**

ARRENDAMENTO HABITACIONAL (anterior a 1990)

Variação anual do RABC e seu impacto na renda:

- Considera-se que nos casos de fixação da renda pelo RABC, haja correspondência entre a renda e o rendimento, atendendo a fatores exógenos, justificando-se a sua correção anual.
- **Propõe-se que se reduza a renda quando haja reduções de rendimentos por fatores externos ao inquilino, como sejam os da morte de um dos cônjuges, divórcio, perda de emprego, medidas governamentais de redução do rendimento disponível das famílias, entre outros.**

Procedimento de atualização de renda:

- Considera-se que o sistema existente é de uma imposição através de uma comunicação inicial sem que haja um efetivo processo negocial.
- **Propõe-se uma fase prévia e obrigatória que permita uma verdadeira negociação entre as partes e não a atual imposição.**

Conteúdo da comunicação inicial:

- Considera-se que o modelo em que assenta o início do processo pelo senhorio não contém a informação suficiente ao inquilino, bem como não há sanção para o senhorio no caso de incumprimento dos requisitos da comunicação inicial, ao invés do previsto para o inquilino.
- **Propõe-se, sob pena de ineficácia, que a comunicação inicial deva conter o prazo para resposta e sanção pela falta de resposta, a indicação do valor patrimonial tributário do locado e cópia da caderneta predial urbana e documento camarário comprovativo do estado de conservação do locado e das partes comuns que permita a atualização da renda.**

Período transitório:

- Considera-se que o período de entrada no novo valor de renda se encontra desajustado da realidade com reflexo quase imediato no rendimento do agregado familiar.
- **Propõe-se a eliminação do período transitório ou em alternativa que esta seja por um período de 15 anos.**

Obras de conservação periódicas:

- Considera-se que o normativo existente propicia ao senhorio o não cumprimento da obrigação de realizar as obras de conservação e manutenção do locado o que os premeia com a possibilidade de invocação do despejo.
- **Propõe-se a introdução do impedimento de despejos resultantes da não realização de obras de conservação e que após a atualização das rendas os senhorios devam dar início às obras a que estão obrigados.**

Obras profundas:

- Considera-se que a invocação de obras de restauro profundos ou de demolição passou a ser “normal” para obter os despejos dos inquilinos.
- **Propõe-se que deve ser garantido o direito à habitação através de realojamento compatível em preço ou a uma indemnização não inferior a 60 meses do produto de 1/20 sobre o valor patrimonial atualizado do locado.**

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL (anterior a 1995)

Atualização da renda:

- Considera-se excessiva e desajustada a taxa de 1/15 sobre o valor patrimonial do locado, agravada pelo facto de este ter uma majoração de 20%, conforme o CIMI.
- **Propõe-se que a taxa deva ser reduzida para o máximo de 1/20, com a criação de um fator de correção que limite o seu valor futuro e que a atualização da renda deve ter uma progressão por um período de, pelo menos, 5 anos no caso das microempresas e similares e de, pelo menos, 3 anos nos restantes casos.**

Contratos de arrendamento:

- Considera-se que os prazos previstos na lei são curtos por desestabilizarem a perspetiva de amortização dos investimentos apropriados e em grande parte quase sempre obrigatórios, por lei, para as diversas atividades económicas e sociais.
- **Propõe-se que os arrendamentos em vigor sejam mantidos no mesmo regime, sem qualquer alteração quanto ao tipo e duração.**

Obras e indemnização por obras:

- Considera-se que as condições previstas na lei não garantem devidamente os direitos dos inquilinos.
- **Propõe-se que, em caso de denúncia do contrato por parte do senhorio para obras profundas ou outros fins, devem ser estabelecidos prazos mínimos, entre um e cinco anos consoante as situações, em ordem a não desestabilizar a atividade e a permitir soluções alternativas ao arrendatário, bem como se estabeleça um processo indemnizatório, simples e expedito, relativamente aos investimentos realizados pelo arrendatário, variável segundo as circunstâncias da denúncia, com pagamento no início do processo de, pelo menos, 50% do que for devido.**

Entidades de interesse público:

- Considera-se que as condições previstas na lei não garantem devidamente os direitos dos inquilinos.
- **Propõe-se que relativamente às entidades de interesse público, nacional ou municipal, deva ser criado um regime especial tendo em conta as suas especificidades, entre outras a impossibilidade da sua deslocalização e que para as entidades de declarado interesse histórico e cultural, com vista à sua eventual manutenção e continuidade, se estabeleça um regime especial quanto ao regime contratual, à denúncia por obras ou à atualização das rendas.**

BALCÃO NACIONAL DE ARRENDAMENTO

- Considera-se desnecessária a sua existência tendo em conta quer a sua manifesta ineficácia, quer o seu elevado custo, quer a ausência de um Juiz a quem compete a exclusividade da aplicação da Justiça.
- **Propõe-se cessar com o BNA, atribuindo as competências aos Tribunais, ou a Tribunais Especializados ou a Julgados de Paz, tendo em conta:**
 - a. **Que a desjudicialização e a celeridade processual não podem ultrapassar princípios basilares da justiça, entre outros, o da segurança jurídica, da igualdade, da proporcionalidade, da legalidade dos meios;**
 - b. **Que os processos sejam dirigidos e decididos, sempre, por um juiz ou juiz de paz, e com intervenção dos representantes das partes;**
 - c. **Que se estabeleçam mecanismos e se dotem de meios os órgãos interventores no processo, com vista à resolução expedita dos conflitos emergentes, de modo a credibilizar o arrendamento e a salvaguardar os direitos das partes;**
 - d. **Que se atribuam os mesmos direitos e garantias às partes, tratando-as em igualdade;**
 - e. **Que aquando da oposição se retire a obrigatoriedade de prestação de caução no valor das rendas peticionadas até ao limite de 6 rendas, devendo esta caução ser prestada somente após apreciação e notificação do despacho do juiz ou juiz de paz;**
 - f. **Que se reduzam as custas processuais, se igualizem os valores despendidos por cada parte e se possibilite aos carenciados o acesso a uma justiça digna;**
 - g. **Que o Ministério da Justiça garanta um mecanismo de informação e conhecimento público devidamente atualizado dos processos entrados em todos os juízos do território nacional, bem como dos que foram executados sobre esta matéria.**

DINAMIZAR O ARRENDAMENTO URBANO

Considera-se, e insiste-se:

- Que a atual legislação em nada contribuiu para dinamizar o mercado de arrendamento, conforme a realidade o demonstra.
- Que a atual legislação apenas pretendeu arrecadar mais impostos em sede de IRS e de IMI, bem como facilitar os despejos dos inquilinos mais idosos e de menores rendimentos, conforme a realidade o demonstra.
- Que a oferta de habitação para arrendamento é claramente insuficiente em quantidade e em qualidade.
- Que o valor das rendas pedidas, designadamente nas principais cidades e, em particular em Lisboa e no Porto, continuam a ser elevadas e especulativas para o poder de compra das famílias.
- Que urge tomar medidas de natureza administrativa e fiscal que incentivem o arrendamento, tanto por parte da oferta como da procura.

No plano administrativo, propõe-se:

- **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;**
- **Estabelecer um registo de âmbito municipal, prévio e obrigatório, de todos os prédios ou fogos que os proprietários destinem para arrendamento, em particular o habitacional;**
- **Exigir a emissão de um certificado municipal de habitabilidade e do estado de cada fogo, a anexar obrigatoriamente ao contrato aquando do início do arrendamento, verificado e confirmado pelas partes contratantes;**
- **Estabelecer a gestão do arrendamento em moldes profissionais, a exemplo de outros países europeus, corresponsabilizando os operadores autorizados pela legalidade da atividade e pelo estado de conservação dos fogos arrendados ou para arrendar;**
- **Tornar obrigatória a comunicação dos contratos de arrendamento celebrados ao Município e às Finanças para efeitos estatísticos e fiscais;**

No plano da fiscalidade, propõe-se:

- **Reduzir o IMI dos fogos, quando arrendados, em pelo menos 50%;**
- **Criar uma taxa autónoma (5 a 10%) para o rendimento das rendas dos contratos de arrendamento habitacionais a incidir sobre o valor resultante do cálculo da renda de 1/20 sobre o valor Patrimonial, aplicado a cada fogo arrendado, sendo o excedente desse valor taxado autonomamente com a taxa máxima de IRS;**
- **Dar igual tratamento para os senhorios não individuais, com as necessárias adaptações, em particular quanto ao IRC;**
- **Repor e alargar a todas as rendas habitacionais, sem exceções, a dedução de 15% até ao montante máximo de 1.5 da RMN em vigor, em sede de IRS.**
- **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;**
- **Eliminar o protecionismo, 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;**
- **Rever o Código do IMI no que respeita à forma de cálculo do valor patrimonial tributário em ordem a reduzir o seu atual excesso, dando origem ao absurdo de,**

para efeitos fiscais, fixar valores superiores ao próprio valor de mercado do locado ou prédio.

Fevereiro de 2016

ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES

- B.
- C.
- D.
- E.