

Reforma do arrendamento urbano

7

Diplomas a apresentar pelo Governo Entre 120 e 180 dias serão apresentados sete diplomas.

400 mil casas têm rendas anteriores a 1990

Existem cerca de 400 mil casas com rendas anteriores a 1990, cujos valores estão muito abaixo dos valores justos. No total, há mais de 700 mil casas arrendadas em Portugal.



Proposta de lei vai ser discutida hoje em Conselho de Ministros

Inquilinos podem forçar senhorios a realizar obras em fogos degradados

A nova legislação de arrendamento que vem permitir a actualização das rendas anteriores a 1990 foi apresentada na terça-feira por Eduardo Cabrita em reunião de secretários de Estado. A proposta terá de entrar no Parlamento até finais de Julho, devendo estar em vigor em 2006. As rendas vão ser actualizadas com base em critérios objectivos, durante períodos transitórios de dois, cinco ou dez anos. Em cada ano, as rendas mensais não poderão ser aumentadas em mais de 75 euros.

MANUEL ESTEVES mestev@inecda.pt

A NOVA LEI de arrendamento, que o Governo se comprometeu a apresentar à Assembleia da República até ao final desta legislatura, prevê a possibilidade dos arrendatários forçarem os senhorios a realizar obras sempre que os locais se encontrem em mau estado de conservação. Para isso, será criado um coeficiente de conservação, que será acrescentado à actual fórmula de cálculo do valor patrimonial tributário, que no âmbito desta reforma, será alterada em sede do código do Imposto Municipal de Imóveis (IMI). Esta é uma das novidades consensadas na documentação apresentada pelo secretário de Estado-adjunto e da Administração Local, Eduardo Cabrita, aos seus homólogos na passada terça-feira, e ao qual o Jornal de Negócios teve acesso. Estes documentos vão ser discutidos e aprovados no Conselho de Ministros de hoje, de onde deverá sair a Proposta de Lei que o Governo apresentará aos deputados.

Sempre que este coeficiente seja inferior a 3 (desconhece-se, para já, a amplitude deste ponderador), o inquilino pode intimidar o senhorio a realizar obras. Caso este não dê início às obras no prazo de três meses, o inquilino pode tomar a iniciativa de realizar as obras, cujo custo será depois deduzido ao valor da renda a pagar ao senhorio. Destes modo, acabará por ser sempre o proprietário a suportar o custo das obras.

A decisão do inquilino de realizar obras no local do qual se comunica

cada ao próprio senhorio, bem como à Comissão Arbitral Municipal (CAM) (ver caixa na página 5). A este organismo, previsto na nova legislação, caberá a arbitragem em matéria de responsabilidade pela realização de obras, o valor das mesmas e respectivos efeitos no pagamento da renda. A CAM terá ainda como incumbências o acompanhamento da

na conservação dos respectivos imóveis.

Esta matéria merece, de resto, legislação específica – denominada “regimes jurídicos das obras coercivas” – para a qual o Governo solicitará à Assembleia da República uma autorização legislativa (ver caixa do processo legislativo).

A possibilidade de realização de obras coercivas integra-se no pacote de medidas que visam a reabilitação do parque imobiliário do país, que vai muito além do arrendamento. Com efeito, o Governo já anunciou a sua intenção de penalizar em sede fiscal os proprietários que possuem casas devolutas, através da duplicação da taxa de IMI. O Executivo pretende ainda criar mecanismos estatutários mais ágeis de inibição dos proprietários à realização das obras necessárias à conservação dos imóveis (que não estejam arrendados).

Novo regime de arrendamento urbano vai aplicar-se a todos os contratos. A documentação apresentada terça-feira por Eduardo Cabrita vem ainda esclarecer o âmbito de aplicação do Novo regime de Arrendamento Urbano (NRAU). Este regime vem revogar o RAU (em vigor desde 1990), com excepção das matérias relativas à duração, renovação e denúncia dos contratos, cujas regras se manterão para os contratos em vigor. O objectivo, segundo o Governo, é “evitar que co-existam duas regulações sobre temas materialmente idênticos”, seguindo o princípio adoptado no RAU de 1990.

avaliação dos prédios arrendados e a coordenação da verificação dos coeficientes de conservação dos prédios.

Por outro lado, a futura legislação prevê a possibilidade de aumentos de renda sempre que o fogo esteja em mau estado de conservação. Desta forma, o Governo procura criar fortes incentivos para que os senhorios assumam as suas responsabilidades

Idéias-Chave

Arrendatários podem obrigar senhorios a realizar obras sempre que as habitações se encontrem em mau estado de conservação;

Mai ser criado um novo coeficiente de conservação que será aplicado na avaliação dos imóveis (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis);

Se for o inquilino a realizar as obras (por o proprietário se recusar a fazê-lo), o valor gasto será abatido às rendas;



Eduardo Cabrita, secretário de Estado adjunto e da Administração Local, é o responsável pela lei do arrendamento urbano, que há anos vem sendo criticada pelos mais variados ramos.

II Fogos degradados sem actualização de rendas

Felipe Aguiar

PROCESSO LEGISLATIVO

Para a conclusão do processo legislativo que acabará com a aprovação de um novo Regime de Arrendamento Urbano o Governo ainda irá aprovar um vasto conjunto de diplomas. Com prazos diferenciados de aprovação ainda está por definir qual o momento de entrada em vigor da actual reforma. Ainda assim, o Governo já se comprometeu a ter a nova legislação aprovada em Conselho de Ministros até ao final do corrente mês.

NO PRAZO DE 120 DIAS – Pedidos de autorização legislativa

- Regimes Jurídicos das Obras Coercivas;
- Determinação do Rendimento Anual Bruto Corrigido;
- Determinação e verificação do Coeficiente de Conservação e de atribuição do Subsídio de Renda.

NO PRAZO DE 180 DIAS – Iniciativas a apresentar ao Parlamento

- Regime do Património Urbano do Estado e dos Arrendamentos por Entidades Públicas;
- Regime das rendas aplicável, ao Regime de Intervenção das Sociedades Gestoras de Fundos Imobiliários e dos Fundos de Investimento Imobiliário em Programas de Renovação e Requalificação Urbana;
- Criação do Observatório da Habitação e da Base de dados da Habitação;
- Regime Jurídico da Utilização de Espaços em Centros Comerciais.

Rendas dos espaços comerciais com prazo de transição de dez anos

Todos os estabelecimentos comerciais (lojas, cafés, mercearias, etc...) terão direito a um período transitório para actualização de rendas de dez anos. Segundo a documentação apresentada por Eduardo Cabrita, na terça-feira, “a actualização da renda será faseada ao longo de dez anos [...] quando exista no local um estabelecimento aberto ao público”. Gostam ainda deste prazo dilatado as micro-empresas ou pessoas singulares, os arrendatários que tenham adquirido o estabelecimento por trespasso ocorrido há menos de cinco anos, quando este esteja situado em área crítica de recuperação e reconversão urbanística ou ainda quando a actividade exercida no local tenha sido classificada de interesse nacional ou municipal”.

Desta forma, o Governo vem criar mecanismos de protecção do comércio, designadamente o tradicional,



UMA REALIDADE DESCONHECIDA desconhece-se em Portugal o número de estabelecimentos comerciais arrendados. Nem o INE nem as associações sectoriais dispõem da qualquer informação sobre esta matéria, o que dificulta a intervenção política no sector.

cuja sobrevivência financeira estaria ameaçada perante aumentos repentinos. De resto, nos documentos distribuídos aos seus homólogos na passada terça-feira, Eduardo Cabrita refere que “se por um lado, o comércio não se pode isolar das tendências da modernidade, passando no tempo, também há que preservar o comércio tradicional, não permitindo que as localidades se transformem em dormitórios inseguros, na vizinhança de centros comerciais”.

Para os restantes arrendamentos com fins não habitacionais, o prazo de transição será de apenas cinco anos. Apesar disso, a futura legislação vedará qualquer tipo de gradualismo (de dez ou cinco anos) aos estabelecimentos que não estejam em funcionamento ou que tenham a ser trespassados.

Em Portugal, desconhece-se o número total de arrendamentos não habitacionais, não havendo estatísticas oficiais sobre o assunto. IME

Aumentos têm limite máximo de 75 euros por ano

MANUEL ESTEVES mestev@inecda.pt

O REGIME TRANSITÓRIO criado pelo Governo para actualizar o valor das rendas anteriores a 1990 vem estabelecer um teto absoluto anual para os aumentos. Segundo a documentação apresentada na passada terça-feira pelo secretário de Estado Eduardo Cabrita aos seus homólogos, “são estabelecidos limites máximos para a actualização da renda, sendo, em regra, o limite fixado em 75 euros de aumento da renda mensal em cada ano de actualização”. Este limite máximo mensal corresponde a cerca de 12% do salário médio nacional e traduz-se num esforço anual de 900 euros (180 contos).

Esta limitação em valores absolutos vem, assim, juntar-se à limitação temporal, prevista na transição gradual imposta pelo Governo. A passagem da renda “congelada” para a nova renda, que resulta do valor patrimonial calculado a partir do código do Imposto Municipal de Imóveis (IMI), far-se-á gradualmente ao longo de cinco anos, para os inquilinos com um rendimento anual bruto superior a cinco salários mínimos nacionais (1.870 euros) e de dez anos para os arrendatários com um rendimento inferior ou mais de 65 anos. No entanto, estes prazos poderão ser superiores caso os aumentos anuais excedam os tais 75 euros anuais.

dente no fogo superior a 15 salários mínimos nacionais, ou seja, 5.610 euros (1.120 contos), a actualização da renda concretizar-se-á em apenas dois anos.

O primeiro passo do processo de actualização das rendas cabe ao senhorio, que terá de solicitar a avaliação do respectivo imóvel ao serviço de finanças. Esta avaliação terá uma forte ponderação de um novo coeficiente de conservação, criado pelo Governo, que, na prática, limitará ou impossibilitará mesmo o aumento das rendas.

Falta, contudo, conhecer o essencial, que tem sido guardado a sete chaves pelo Governo: o valor dos aumentos. Este valor depende

Idéias-Chave

Rendas não poderão ser aumentadas em mais de 75 euros por ano. Este limite corresponde a um esforço financeiro anual de 900 euros.

Governo criou um período de transição menor, de apenas dois anos, para os inquilinos com mais de 15 salários mínimos nacionais.

Prazo geral de transição é de cinco anos, mas a maioria dos inquilinos pode contar com dez.

Governo cria comissões arbitrais municipais

O Governo decidiu avançar com um mecanismo de arbitragem para o processo de actualização de rendas. As comissões arbitrais municipais são “compostas por representantes das câmaras municipais, dos serviços de finanças competentes, dos proprietários e dos inquilinos. A estes organismos caberá “o acompanhamento da avaliação dos prédios arrendados, a coordenação da verificação dos coeficientes de conservação dos prédios e a arbitragem em matéria de responsabilidade pela realização de obras, valor das mesmas e respectivos efeitos no pagamento da renda”, referem os documentos distribuídos na terça-feira na reunião de secretários de Estado. Os anteriores projectos legais, elaborados pelo anterior governo mas que não chegaram a entrar em vigor, já previam a existência de comissões arbitrais, mas apenas para o arrendamento não habitacional. O actual Executivo decidiu alargar a arbitragem ao arrendamento habitacional, embora com um alcance menor, dada a diferente natureza da reforma. IME