

Nova proposta da lei das rendas visa mudar o mercado de habitação

O objectivo não é liberalizar as rendas, mas sim resolver as perversões ao mercado que os contratos realizados antes de 1990, uma grande parte dos quais congelados desde 1975, trouxeram para o tecido urbano, favorecendo a degradação das cidades e a fuga para as construções novas nas periferias. Em Julho, o Regime de Arrendamento Urbano vai à Assembleia da República, com acentuadas diferenças relativamente à proposta da anterior maioria PSD/CDS-PP.

POR LUIJA PINTO

O Governo socialista mantém a promessa: a nova lei das rendas vai ser apresentada à Assembleia da República (AR), e mais tarde, nas primeiras semanas de Julho. O secretário de Estado da Administração Local, Eduardo Cabrita, está a cumprir o calendário a que se vinculou e deve começar nas próximas semanas a segunda ronda de negociações com os parceiros sectoriais, já a trabalhar sobre uma base de trabalho vertida num texto legislativo. Com o novo regime jurídico do arrendamento urbano, o Governo pretende não só resolver a tão adiada questão das rendas congeladas, nos contratos anteriores a 1990, mas também adequar a legislação às novas realidades do mercado, prevenindo uma intervenção que permita aos proprietários valorizar o seu património e aos inquilinos viver em habitações condignas.

A proposta do Governo socialista trará alterações relevan-

tes face àquela que José Luis Arnaut e o Governo de Santana Lopes aprovaram por forma de autorização legislativa. A começar pela própria filosofia: o governo de Durão Barroso e de Santana Lopes pretendiam caminhar para a liberalização das rendas e apostar nas leis do mercado como único regulador. Com a proposta socialista, também é o mercado que vai ditar o valor da actualização das rendas, mas no pressuposto de que é através da verdade fiscal que se chega à verdade do mercado: as rendas deverão ser indexadas à avaliação do património para efeitos de imposto Municipal de Imóveis.

Mas a nova proposta não deturpará por terra muito do trabalho feito e dos conceitos então avançados, querendo de algum modo cavalgar o facto de a opinião pública estar sensibilizada para o assunto e familiarizada com processos de esca-

lonamento das populações com base em critérios como o rendimento médio mensal. O Governo recebeu, durante a última semana, as propostas desses mesmos parceiros, e vai nos próximos dias ponderar aquelas que considera deverem ter acolhimento. A ideia é apresentar, com o maior consenso possível, um novo regime jurídico para o arrendamento urbano, que contemple um regime de transição com vista a resolver as perversões trazidas ao mercado por via do congelamento das rendas mais antigas - são 446 mil os inquilinos que têm os seus contratos com actualização congelada.

A proposta final que Eduardo Cabrita e o Governo de José Sócrates vão levar ao parlamento não deverá ser muito diferente da proposta que a bancada socialista apresentou na mesma

AR, com uma série de alterações à proposta apresentada pela maioria PSD/CDS-PP. Essas alterações vincavam não só uma divergência no critério de fixação da actualização das rendas, que, para o PS, devem obedecer a critérios objetivos - e eles são a avaliação dos edifícios para efeitos fiscais, no âmbito da reforma da tributação do património - mas também a forma como os despejos poderiam ser acionados, de tal forma que, com a proposta socialista, é restado o poder que os senhorios quase alcançaram, não fosse a queda do Governo de Santana Lopes. Um poder que se traduzia na possibilidade que lhes era dada de acionar despejos de imedia Cabrita e o Governo de José Sócrates não aceitasse a proposta de actualização das

rendas, podendo avançar com a livre denúncia dos contratos, mediante o pagamento de uma indemnização. Esta figura é liminarmente rejeitada pelo Governo socialista.

Apesar de o Governo lançar ter previsto regimes de transição e prazos de aplicação da lei, bem como a quase obrigatoriedade de se proceder a obras de recuperação do edificado, será ao consultado socialista que este gradualismo na transição se fará de uma maneira mais efectiva. Gradualismo que o Estado quer que o esforço dos inquilinos se dilua num prazo de cinco anos para o universo geral dos inquilinos, e em dez anos, para aqueles que o Governo venha a identificar em situações de maior risco, como os idosos e as famílias de menores rendimentos.

Esta transição gradual que estará prevista na lei, trará ao governo não só a vantagem de diminuir as previsíveis tensões sociais que possam advir da actualização das rendas, mas também fazer algumas poupanças aos cofres do estado, atrasando o esforço que terá de fazer, a nível orçamental, na concessão de subsídios de apoio ao arrendamento, que estão também a ser calculados, de modo a apoiar os idosos e as famílias de menores rendimentos. Serão cerca de um terço dos inquilinos a estar nesta situação, mas o Governo poderá contar com o reforço da colecta, em sede de IRS e IRC dos restantes proprietários, que passará a declarar mais receitas dos imóveis.

As alterações propostas pelo PSD/CDS-PP, em termos de actualização das rendas, são as seguintes:

- Todas as rendas devem poder ser aumentadas, mesmo no caso em que os inquilinos possam não ter meios de enfrentar a actualização. Para isso, o Estado deve socorrer-se do reforço da colecta fiscal que terá com o aumento de receitas dos proprietários para prestar apoio aos inquilinos mais carenciados;
- Aprovação de medidas concretas para tornar a celeridade judicial efectiva;
- A taxa de rentabilidade que deve ser aplicada ao valor patrimonial encontrado, deve assegurar ao proprietário uma "rentabilidade razoável" do seu património, deduzidos os custos de manutenção, os custos médios de conservação e todos os impostos que recaiam sobre o imóvel e o seu rendimento;

Os aumentos graduais das rendas deverão ser efectuados ao longo de dez anos para todos os inquilinos e não apenas para os idosos ou famílias de menores rendimentos;

→ A medida de incentivar o mercado de arrendamento em articulação com a contribuição autárquica poderia ser mais aproveitada: se, por um lado, o Governo pretende penalizar as casas que permanecem devolutas, poderia, por outro lado, bonificar aquelas que estejam colocadas no mercado de arrendamento.

→ As rendas só devem poder ser aumentadas depois de o senhorio ter feito obras de reabilitação e não apenas quando pede uma avaliação nas finanças;

Os aumentos graduais das rendas deverão ser efectuados ao longo de dez anos para todos os inquilinos e não apenas para os idosos ou famílias de menores rendimentos;

→ A medida de incentivar o mercado de arrendamento em articulação com a contribuição autárquica poderia ser mais aproveitada: se, por um lado, o Governo pretende penalizar as casas que permanecem devolutas, poderia, por outro lado, bonificar aquelas que estejam colocadas no mercado de arrendamento.

→ As rendas só devem poder ser aumentadas depois de o senhorio ter feito obras de reabilitação e não apenas quando pede uma avaliação nas finanças;

Os aumentos graduais das rendas deverão ser efectuados ao longo de dez anos para todos os inquilinos e não apenas para os idosos ou famílias de menores rendimentos;

→ A medida de incentivar o mercado de arrendamento em articulação com a contribuição autárquica poderia ser mais aproveitada: se, por um lado, o Governo pretende penalizar as casas que permanecem devolutas, poderia, por outro lado, bonificar aquelas que estejam colocadas no mercado de arrendamento.

→ As rendas só devem poder ser aumentadas depois de o senhorio ter feito obras de reabilitação e não apenas quando pede uma avaliação nas finanças;

Os aumentos graduais das rendas deverão ser efectuados ao longo de dez anos para todos os inquilinos e não apenas para os idosos ou famílias de menores rendimentos;

→ A medida de incentivar o mercado de arrendamento em articulação com a contribuição autárquica poderia ser mais aproveitada: se, por um lado, o Governo pretende penalizar as casas que permanecem devolutas, poderia, por outro lado, bonificar aquelas que estejam colocadas no mercado de arrendamento.

→ As rendas só devem poder ser aumentadas depois de o senhorio ter feito obras de reabilitação e não apenas quando pede uma avaliação nas finanças;

O que diz o sector

O que já foi sendo conhecido sobre aquela que vai ser a proposta de lei das rendas, e a postura do actual responsável pela pasta, Eduardo Cabrita, mereceu alguns comentários por parte dos representantes das associações que mais interesses têm nesta reforma. As associações louvaram o facto de o governo querer estar a ouvir o sector e, sobretudo, o facto de estar a cumprir a promessa de acelerar a reforma, tão aguardada por todos. O critério de indexar a actualização das rendas ao valor de mercado definido em sede de Imposto Municipal de Imóveis foi aplaudido por todos. Mas subsistem alguns receios e vão sobrando algumas sugestões.

O que dizem os proprietários

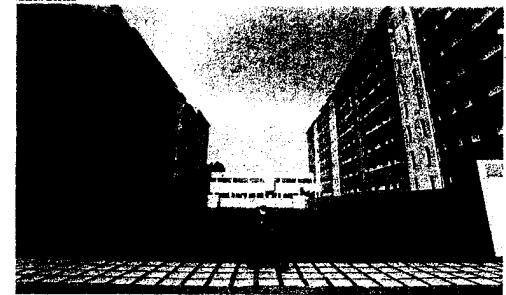
- Todas as rendas devem poder ser aumentadas, mesmo no caso em que os inquilinos possam não ter meios de enfrentar a actualização. Para isso, o Estado deve socorrer-se do reforço da colecta fiscal que terá com o aumento de receitas dos proprietários para prestar apoio aos inquilinos mais carenciados;
- Aprovação de medidas concretas para tornar a celeridade judicial efectiva;
- A taxa de rentabilidade que deve ser aplicada ao valor patrimonial encontrado, deve assegurar ao proprietário uma "rentabilidade razoável" do seu património, deduzidos os custos de manutenção, os custos médios de conservação e todos os impostos que recaiam sobre o imóvel e o seu rendimento;

O que dizem os inquilinos

- Os aumentos graduais das rendas deverão ser efectuados ao longo de dez anos para todos os inquilinos e não apenas para os idosos ou famílias de menores rendimentos;
- A medida de incentivar o mercado de arrendamento em articulação com a contribuição autárquica poderia ser mais aproveitada: se, por um lado, o Governo pretende penalizar as casas que permanecem devolutas, poderia, por outro lado, bonificar aquelas que estejam colocadas no mercado de arrendamento.
- As rendas só devem poder ser aumentadas depois de o senhorio ter feito obras de reabilitação e não apenas quando pede uma avaliação nas finanças;

O que dizem os comerciantes e prestadores de serviços

- O fim da caducidade dos contratos e da possibilidade de o proprietário poder rescindir unilateralmente o seu contrato foram as melhores notícias que os representantes dos comerciantes e prestadores de serviços receberam; mas há ainda a singularidade dos casos de trespasses para resolver;
- A fórmula de actualização da renda com base no valor de mercado, não é contestada pelos comerciantes e pelos prestadores de serviços; mas lembram que adicionar mais factores de ponderação, como o volume de facturação da empresa, o tornariam mais equilibrado.



O aumento das rendas vai ser efectuado ao longo de um período de transição de cinco anos

Actualização das rendas passo a passo

Primeiro passo

Avaliação do património

Os senhorios que queiram aumentar o valor das rendas dos seus fogos têm, primeiro, de pedir uma avaliação do património nas Finanças. Não há qualquer condicionamento em termos do tipo de agregado que habita o fogo arrendado, não estando previsto que inquilinos idosos ou de poucos rendimentos possam ficar de fora do âmbito da lei. Com este mecanismo, o Governo consegue não só acelerar a avaliação do edificado antigo - e que lhe trará benefícios em termos de receitas fiscais - como tentar, com ele, impulsionar os proprietários a fazer obras nos seus edifícios. Em declarações públicas, Eduardo Cabrita explicou que, com a indexação das rendas à avaliação efectuada em termos de Imposto Municipal de Imóveis, e uma vez que a fórmula de cálculo para encontrar o valor entra em conta com o conforto e a vertente do fogo, os proprietários queriam fazer obras de requalificação, para verem o seu património valorizado, em termos de renda.

Terceiro passo

Gradualismo

A articulação estreita entre a reforma do arrendamento e a da tributação do património não se fica pela aproximação dos fogos e componentes queculativa, o que atrás os pressos praticados para cerca de metade da média do mercado. Usando os critérios que foram usados pelo anterior Governoe que passaram pela idade do inquilino, cruzada com o rendimento anual corrigido do agregado familiar - critérios que o Governo socialista vai aplicar - há cerca de 240 mil inquilinos com contratos anteriores a 1990 e com idade superior a 65 anos. Mas destes, só 13 mil é que têm rendimentos superiores a cinco salários mínimos nacionais e deverão ficar de fora das alterações do Estado. Relativamente aos inquilinos com menos de 65 anos de idade, a expressa maioria (102 mil) auferem rendimentos abaixo dos três salários mínimos nacionais. Isto leva a concluir que o Estado terá de arranjar mecanismos de apoio para cerca de 330 mil inquilinos.

Quinto passo

Divergências dramáticas em comissão arbitral

A ideia de criação de uma comissão arbitral municipal, que chegou a ser aprovada pelo Governo de Santana Lopes, constava do projecto de alterações do regime geral, ficando os inquilinos com mais de 65 anos ou com fracos recursos económicos, para os quais o prazo de transição deveria dilatar-se para dez anos. O mesmo prazo de dez anos deve ser dado aos inquilinos ligados ao comércio e prestação de serviços.

Segundo passo

Taxa de rentabilidade

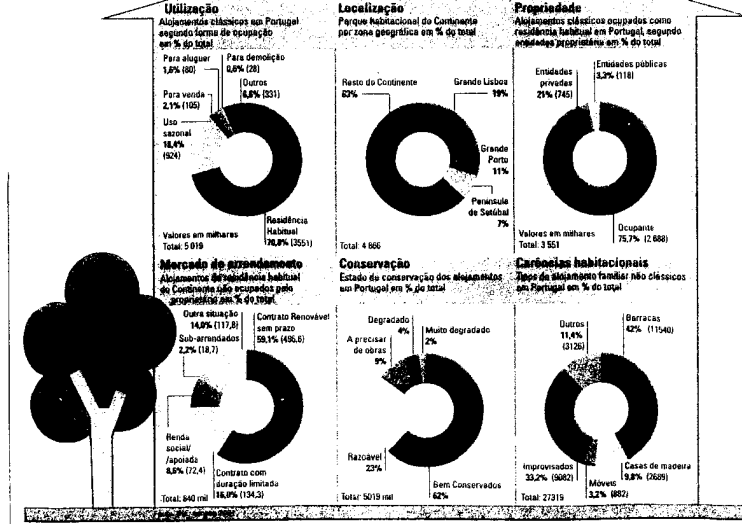
Encontrado o valor de mercado do fogo, a proposta do Governo deverá indicar qual será a percentagem a aplicar para ser encontrada a justa remuneração do capital dos proprietários. Essa percentagem ainda não está definida, mas não pode ignorar as taxas de rentabilidade das aplicações financeiras na banca. Essa taxa de remuneração - a fixar pelo Governo - tem de ser competitiva com as taxas de juro na banca, de forma a aliciar os proprietários a obterem o mercado de arrendamento como uma forma eficaz de rentabilizar esse capital imobiliário. Será um equilíbrio difícil de conseguir, se se quiser atender a todas as preocupações dos envolvidos. Os proprietários não querem ver uma taxa de rentabilidade abaixo dos cinco por cento

Quarto passo

Rendas condicionadas para carenciados

Previsto na lei desde 1981, a figura de renda condicionada não deve ser abolida do novo regime jurídico do arrendamento urbano. Segundo

RETRATO DA HABITAÇÃO EM 2001



CALENDÁRIO

Primeira quinzena de Junho

O Governo e o secretário de Estado da Administração Local, Eduardo Cabrita, recebem pela segunda vez os representantes das associações que mais interesses têm nesta reforma, e aos quais pediu contributos para a redacção da nova lei.

Segunda quinzena de Junho

O Governo utilizará a redacção da proposta de lei para ser aprovada na Assembleia da República, ponderando as sugestões, propostas e reivindicações que lhe foram entregues pelos parceiros sectoriais.

Julho

Discussão da proposta de lei da Assembleia da República

Outubro

Aprovação em Conselho de Ministros das restantes diplomas suplementares que darão suporte à nova lei de arrendamento, entre eles os apoios à reabilitação. Também deverá ser submetida à Assembleia da República uma autorização legislativa que permita ao Governo alterar o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis de modo a estabelecer o princípio da duplicação da taxa de IMI aplicável aos prédios devolutos.

ALUGAM-SE

Proprietários e inquilinos com ideus diferentes

Proprietários de 136 a 3200 m²