

ENTREVISTA

É especulação dizer que reforma dá lucro ou prejuízo

Apesar de nos primeiros anos a reforma do arrendamento urbano não implicar despesa para o Estado e as receitas do IMI irem aumentar, o secretário de Estado Adjunto e da Administração Local defende que a reforma é equilibrada. Eduardo Cabrita garante que a revisão da lei das rendas se auto-sustenta e que os Estado vai incentivar a reabilitação urbana

Ⓛ Vitor Costa e Helena Santareno Ⓞ Rui Coutinho

Eduardo Cabrita

45 anos
Tem quatro filhas
Nasceu no Barreiro
É adepto do Barreirense
Licenciado em Direito
Secretário de Estado Adjunto do Ministério da Justiça do Governo de António Guterres
Docente das disciplinas de Finanças Públicas e Direito Fiscal na Faculdade de Direito de Lisboa

Eduardo Cabrita recebe hoje as associações de proprietários, inquilinos e comerciantes, com quem irá debater a nova Lei das Rendas. Os trâmites do projecto, consagrado no programa do Governo, decorreu nos prazos estabelecidos. A discussão com os intervenientes no sector foi iniciada ainda antes de Junho do ano passado e promulgada pelo Presidente da República na segunda-feira. Será publicada nos próximos dias, garante o governante.

Quais são os objectivos da nova lei?
Esta lei visa a renovação urbana e a requalificação das cidades, que se

articula com uma estratégia de ordenamento do território e de políticas urbanas que valorizam a dinamização do construído em detrimento do estímulo à nova construção. Para que isto aconteça, há que inculcar confiança ao mercado dos novos arrendamentos (300 mil posteriores a 1990), segundo princípios que assentam na liberdade contratual e no respeito pelos direitos dos proprietários e dos inquilinos e criando condições de mobilidade, para que a procura possa ter também essas características. A ideia de um emprego ou de um local de habitação para a vida é passado. Isto exige confiança nos sistemas de responsabilização por incumprimento e agilização dos mecanismos para recuperar as rendas devidas através de um processo específico de ressarcimento do capital em dívida, ou, se for o caso, por despejo.

Os despejos vão ser facilitados?

Dispensa-se a fase declarativa. No fundo, o que se passará é que, comprovada a existência de três meses de não pagamento de renda – cerca de 90% dos processos na habitação – é possível passar de imediato à fase executiva e com isso ganha-se, pelo menos, metade do tempo que hoje demora uma acção de despejo.

Mesmo assim é muito tempo...

O Ministério da Justiça está, neste momento, a criar condições para agilizar as acções executivas. A fase declarativa desaparece porque não há nada a contestar. Há um contrato, há uma renda, há um não pagamento. O que o inquilino pode fazer é pagar ou contestar que tenha havido não pagamento.

A abolição da fase declarativa é o único mecanismo?

É um mecanismo decisivo. Quanto à fase executiva, é um problema de política de Justiça e o Ministério está a desenvolver um conjunto de acções para a tornar mais expedita, mais célere. Estou confiante que essas medidas produzirão os seus efeitos.



Reforma | Eduardo Cabrita defende a criação de condições que permitam uma maior mobilidade dos cidadãos

Idade é critério para definir transição

O facto de a idade ser o único critério para que os inquilinos com mais de 65 anos beneficiem de um período de transição de dez anos é fortemente criticado pelos proprietários, que alegam que muitos deles têm uma capacidade económica elevada, não raras vezes superior à dos próprios senhorios, a quem "pagam uma ninharia". Uma questão que o secretário de Estado Eduardo Cabrita contesta: "Não podemos estar desatentos daquilo que é a realidade histórica dos arrendamentos anteriores a 1990. Estamos a falar exactamente de agregados familiares compostos por pessoas de uma geração em que a relação com a habitação era de permanência para toda uma vida. Independentemente do padrão de rendimentos em que se colocam, estão numa fase da vida em que, ao contrário de outros, não é previsível um aumento de rendimentos. E portanto, aqui, a solução é uma solução de compromisso. Não teria sentido colocá-los fora do processo de actualização, porque estaríamos a aplicar esta lei a menos de metade dos arrendamentos antigos", diz.

Eno que respeita às rendas antigas?

Nestes casos (anteriores a 1990), o que está em causa é uma adequação gradual do valor da renda aos valores de mercado, apostando num princípio de transparência e de verdade. Daí a referência ao valor da avaliação, tendo como base o valor fiscal calculado com base nos critérios de IMI, a avaliação patrimonial e o estabelecimento de uma taxa de referência.

Haverá situações em que será desvantajoso para o proprietário pedir a reavaliação?

Em última análise terá de ser uma avaliação de custo benefício em função da renda previsível e da valorização fiscal, mas isso terá de ser o proprietário a avaliar.

O problema só se coloca no período de transição, em que há limites ao aumento da renda mas não há para a subida do IMI?

É o caso de um prédio em que potencialmente o valor de avaliação é muito superior ao do imposto que hoje paga... Ora, neste momento, o proprietário está sujeito a um aumento fruto da correcção monetária, que também é crescente. Terá de avaliar. O inquilino pode ver repercutidos na renda os encargos com eventuais obras que tenha realizado no imóvel? Como é que será avaliada essa contribuição do inquilino?

O inquilino poderá substituir-se. Há que distinguir dois tipos

de obras: as de valorização e as que sejam necessárias à conservação do edifício. E é dessas que estamos a falar, daquelas em que a análise técnica o determine. O inquilino poderá fazer-las e, em última análise, terá direito a não pagar renda durante um período em função da despesa realizada.

Esta reforma paga-se a si própria e vai dar lucro ao Estado...

Esta reforma é equilibrada, marcada pela preocupação de dar confiança ao mercado e de contribuir activamente para a reocupação do tecido urbano e para a conservação.

Essas simulações não foram feitas?

É especulativo dizer que esta reforma vai dar lucro ou prejuízo. Vai seguramente ser benéfica para o País e para as políticas urbanas, em especial nas grandes cidades. É tendencialmente uma reforma auto-sustentada.

É mais do que isso...

É auto-sustentada porque há esforços iniciais significativos, designadamente de apoio à conservação e à recuperação, onde contamos envolver o sector privado, para além do Estado e das autarquias. O sector da construção já percebeu isso.

Foi o mais elogioso...

É bom que queira participar activamente neste processo. O Estado só vai começar a pagar subsídios de renda a partir do sexto, sétimo, oitavo ano, o que, tendo em conta que começa já a receber mais impostos, é altamente lucrativo...

Impostos que vai envolver significativamente no apoio à requalificação. É um investimento a médio prazo.

Em que condições é que haverá transmissão dos contratos?

O cônjuge ou unido de facto sobrevivo tem direito à habitação. O filho menor, ou que frequente o ensino superior, tem direito a manter o contrato. Noutros casos haverá o direito à permanência na habitação, mas com renovação do contrato. I

Eduardo Cabrita acredita que os despejos dos inquilinos que não pagam a sua renda vão ser mais céleres

Casas desocupadas e sem consumo de água e luz vão pagar o dobro de IMI

① Vítor Costa e Helena Santareno

As casas desocupadas que não ultrapassarem determinada quantidade de consumo de água e electricidade durante mais de um ano vão ser consideradas devolutas e, como tal, vão passar a pagar o dobro da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), o imposto que substituiu a Contribuição Autárquica, disse ao DN o secretário de Estado Adjunto e da Administração Local, Eduardo Cabrita.

Este diploma será apresentado no prazo de 120 dias (sensivelmente até Junho) após a publicação da nova Lei das Renditas que, recorde-se, foi promulgada na passada segunda-feira pelo Presidente da República, Jorge Sampaio.

A definição do conceito fiscal de prédio devoluto "é um dos projectos cuja versão preliminar está terminada e resulta de um trabalho conjunto com a secretária de Estado dos Assuntos Fiscais apontando para índices que já eram considerados pelo Ministério das Finanças", sublinha este responsável. Para evitar situações de contribuintes proprietários de casas devolutas que, esporadicamente, tentem realizar algum consumo de água ou de electricidade de forma a "fintar" o Fisco, Eduardo Cabrita esclarece que "haverá parâmetros mínimos de consumo a partir dos quais se considera que a casa



Penalização fiscal | O objectivo do Governo é recolocar no mercado habitações que actualmente estão desocupadas

não é devoluta". Assim, os contribuintes terão de fazer uma escolha entre pagarem um consumo de água e electricidade desnecessário, ou pagar a penalização do IMI.

O Código do IMI prevê dois intervalos de taxas a aplicar sobre o valor patrimonial dos imóveis: 0,2% a 0,5% para os imóveis reavaliados

com base nas novas regras do IMI e 0,5% a 0,8% para os imóveis reavaliados com base em coeficientes de desvalorização da moeda. Assim, quando for concretizada esta medida, os proprietários de casas consideradas devolutas poderão ter de pagar uma taxa de IMI que pode chegar a 1% ou 1,6%.

Para implementar esta medida, a Administração Fiscal juntamente com as autarquias já estão, segundo Eduardo Cabrita, a fazer um levantamento das casas consideradas devolutas. "Há um levantamento da Administração Fiscal com a participação das autarquias que também têm um interesse neste processo de

elencos de prédios que são considerados como devolutos".

Defesa dos contribuintes

A presunção de que determinado contribuinte é proprietário de uma casa devoluta poderá, no entanto, ser rebatida, esclarece o responsável do Governo. "Cabe ao proprietário, quando confrontado com essa classificação, provar que há uma ocupação efectiva e há um conjunto de indicadores de ocupação que pode demonstrar".

Eduardo Cabrita esclarece que este modelo permitirá que "uma residência de habitação sazonal, destinada a férias, uma residência de fim-de-semana ou ocupada por estudantes não seja considerada devoluta".

Com estas medidas, o Governo, segundo Eduardo Cabrita, pretende recolocar no mercado, casas que, neste momento estão desocupadas. "Temos meio milhão de fogos devolutos no País e, na última década, tem-se assistido a um fenómeno de perda de população significativa, quer em Lisboa, quer no Porto, e até nas zonas centrais de algumas cidades médias", sublinha o secretário de Estado. Eduardo Cabrita considera assim que é preciso "incentivar a recolocação desses fogos no mercado. E neste ponto, quer a confiança (factor positivo), quer a penalização fiscal, articulados, deverão contribuir para esse objectivo".

Conservação dos edifícios é determinante

Os coeficientes de conservação que vão ser utilizados para definir o valor patrimonial das casas arrendadas está a ser revisto pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil, disse ao DN o secretário de Estado Eduardo Cabrita.

Estes indicadores variam entre 1 a 5 e servem para medir o estado de conservação dos imóveis sendo um dos passos fundamentais para aplicação da nova Lei das Renditas. Na prática, depois de o valor patrimonial dos imóveis ser reavaliado pela Administração Fiscal, este valor será corrigido por um coeficiente de conservação. Este valor já corrigido será depois multiplicado por uma taxa de rentabilidade de 4% e permitirá calcular a renda anual. Eduardo Cabrita explica que "esta é uma questão muito simples: é uma folha assinada por um técnico com um resultado final que tem a ver com condições do edifício, condições dos espaços comuns, características do fogo e condições de um conjunto de instalações: redes de água, águas residuais, instalação eléctrica, entre outros". Esta avaliação "levará a um resultado de 1 a 5 em cada um dos indicadores, havendo depois uma ponderação que leva a um resultado final também de 1 a 5". Este resultado médio é depois disponibilizada às partes e, em caso de discordância, poderá ser apreciada pela Comissão Arbitral Municipal.

Obras alargadas a Fundos de Investimento

O regime jurídico das obras coercivas terá por base o cruzamento com Câmaras Municipais e Fundos de Investimento. Eduardo Cabrita assegura que o anteprojecto já está pronto e que o diploma "tem alguns elementos inovadores na medida em que se cruza com o regime de uma intervenção alargada municipal, substitutiva do proprietário". O secretário de Estado Adjunto e da Administração Local explica, no entanto, que o Governo também pretende alargar este cruzamento "com regimes que permitam aos proprietários cederem a iniciativa de intervenção nas casas a entidades que tenham uma intervenção não num fogo, mas a todo um prédio". E aqui, surgem os fundos imobiliários. Eduardo Cabrita lembra que estes fundos já têm "alguma intervenção neste domínio, mas na área dos escritórios e serviços", pelo que faz sentido "encontrar formas que permitam, sem pôr em causa a propriedade do imóvel, uma intervenção dos fundos. "Têm de existir mecanismos de agilização de forma a não cairmos nesta situação em que o proprietário não faz porque não tem recursos em resultado de as rendas serem baixas, o inquilino vai fazendo, mas não faz mais porque a tal não está obrigado e as Câmara Municipais também não fazem porque não tem recursos", conclui o secretário de Estado.

Taxa de esforço igual ou inferior a 30%

Os inquilinos cujo agregado familiar tenha como rendimento um valor inferior a três salários mínimos nacionais (SMN) ou cinco SMN, no caso de inquilinos com mais de 65 anos, poderão vir a receber subsídios do Estado para ajudar a pagar a sua renda mensal. No entanto, este subsídio só será pago quando o valor da renda a pagar representar, no mínimo, 30% do rendimento auferido.

Eduardo Cabrita garante que "ninguém terá uma taxa de esforço superior a 30% e que haverá ainda casos, que ainda estão a ser analisados com as associações de inquilinos, com o Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território e da Solidariedade Social, de forma a que relativamente a rendimentos mais baixos, ou quando haja deficientes no agregado familiar, a taxa de esforço máxima possa ser reduzida". Para determinar qual o rendimento anual do agregado familiar, o secretário de Estado explica que será "aquele que for o rendimento objectivo". "Essa é a base, nunca será menos do que isso. O que se está, neste momento, a preparar são formas de majoração desse rendimento. Quais são os factores de majoração a ter em conta: o número de elementos do agregado familiar, o número de elementos em idade de escolar e a existência de familiares com deficiência".

Arrendamento comercial 'não toca nos trespasses'

A legislação sobre arrendamento comercial "não toca nos trespasses", assegura Eduardo Cabrita, secretário de Estado Adjunto e da Administração Local. Eduardo Cabrita diz que encara com "surpresa" a preocupação que tem vindo a ser demonstrada com esta questão, até porque, "não foi

colocada com significado na abordagem que tivemos dessa questão".

Para o autor da Lei das Renditas, "o trespasses é uma questão de legislação comercial". E na legislação relativa ao arrendamento comercial, a questão está "salvaguardada".

Como? "Através de um período de

transição mais longo para os inquilinos comerciais que fizeram um trespasses nos últimos anos: há um período de transição de 10 anos para todos os trespasses feitos nos últimos cinco anos. Agora, se uma renda estiver adequada ao mercado, o trespasses não é uma forma de transpor para o

anterior inquilino o valor da renda", explica o responsável.

Eduardo Cabrita esclarece que "o trespasses é uma operação comercial legítima em que se transmitem direitos sobre o estabelecimento. Dizia-se antigamente em terminologia do século XIX, que se trespassava a clien-

tela e o aviamento. Portanto, o que está aqui em causa são esses elementos imateriais". Assim, "não podemos ter o trespasses como uma forma de suceder no arrendamento sem que haja aquilo que é normal: havendo um novo inquilino há lugar a um novo contrato de arrendamento". JHS/vc