

Porque Sim...

Toca nos bloqueios que têm impedido o desenvolvimento do mercado

A PROPOSTA DE LEI do arrendamento urbano apresentada pelo actual Governo “toca nos pontos de bloqueio que têm impedido o desenvolvimento do mercado de arrendamento, num contexto económico e social profundamente alterado”. A garantia é dada por Eduardo Cabrita, secretário de Estado Adjunto e da Administração Local.

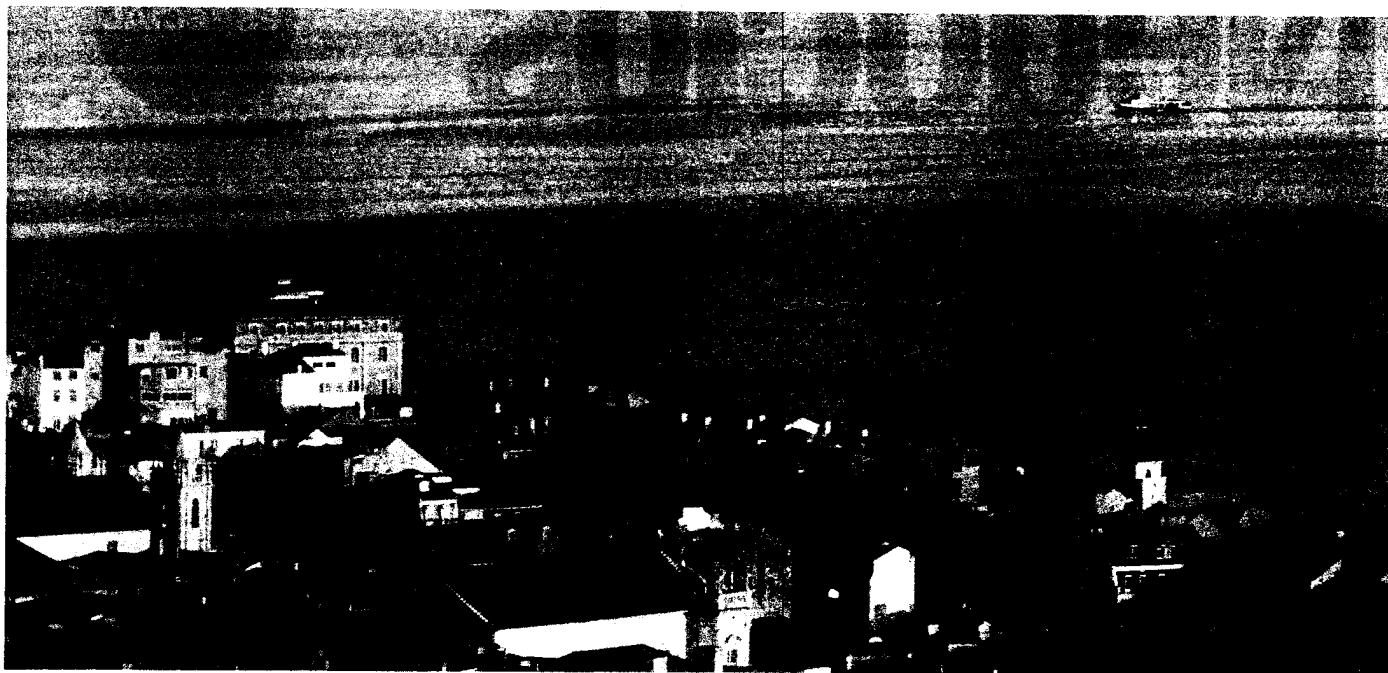
Em entrevista ao Jornal de Negócios (publicada em Junho deste ano), este responsável defendia a proposta apresentada, sublinhando que a mesma “tem uma visão ampla do papel do arrendamento no quadro do mercado da habitação e nas condições de acesso, que devem ser asseguradas, a uma habitação digna”. Eduardo Cabrita sublinha ainda que a proposta apresentada permite adequar a renda a pagar pelos inquilinos à “verdade de mercado”. Para este responsável, a “verdade de mercado” “serve para cobrar rendas e para pagar impostos. E a lei é fundamentalmente uma lei de dinamização do mercado de arrendamento, não é uma lei de despejos”. Eduardo Cabrita salienta ainda que a proposta apresentada irá permitir diminuir a duração média das acções judiciais de despejo. “Queremos criar condições de confiança no mercado, actualizar de forma condicionada as rendas antigas e garantir que os contratos são cumpridos. A contrapartida disto é que o incumprimento tem de ser, efectivamente, penalizado.” E, para que tal aconteça, este membro do Governo sublinha que “a partir de três meses de não pagamento de renda é possível ao senhorio interpelar o inquilino. Se ele não o fizer, constitui-se logo o título executivo. Isto significa que, se o inquilino não provar que pagou ou se não quiser pagar as rendas em atraso, o senhorio está dispensado da fase declarativa e passa automaticamente para a acção executiva”.

“

A verdade do mercado serve para cobrar rendas e pagar impostos. E a lei é fundamentalmente uma lei de dinamização do mercado de arrendamento, não é uma lei de despejos.

Eduardo Cabrita,
secretário de Estado Adjunto
e da Administração Local





A versão final da proposta de lei de arrendamento vai ser votada hoje no Parlamento. Apesar de ter sofrido muitas alterações, a lei mantém-se, no essencial, tal como o Governo a concebeu, prevendo aumentos muito significativos para as rendas anteriores a 1990. Esta espécie de "lei-mãe", da reforma do arrendamento urbano, que entrará em vigor no início do próximo ano, vai afectar o orçamento de um milhão de inquilinos e de mais algumas dezenas de milhares de senhorios, muitos dos quais ainda não se terá apercebido do alcance da medida legislativa. Para o Estado, a nova lei trará um reforço das receitas fiscais, tão necessária na actual conjuntura. A polémica é certa, mas ainda está por estalar.

NOVA LEI DE RENDAS É APROVADA HOJE NO PARLAMENTO

MANUEL ESTEVES mesteves@mediafin.pt

A ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA aprova hoje uma nova lei de arrendamento urbano que vai mexer no orçamento de mais de um milhão de pessoas. Os inquilinos terão de apertar o cinto, os proprietários vão receber rendimentos superiores com o património arrendado e o Estado receberá muito mais dinheiro por via dos impostos. São muitas mudanças ao mesmo tempo, que demoraram demasiado tempo a acontecer e que necessitarão de muito tempo até que sejam apreendidas pela população.

O diploma que a maioria socialista se prepara para aprovar hoje é a peça central de uma reforma global do arrendamento, que tem como principal implicação o "descongelamento" das rendas anteriores a 1990. A "lei-mãe" da reforma define, não só, o novo regime de arrendamento, que vai enquadrar os contratos futuros, como estabelece o regime transitório entre as actuais rendas, ditas congeladas, e as futuras, assegurando a continuidade dos actuais contratos. Por outro lado, o diploma autoriza ainda o Governo a legislar sobre várias matérias fundamentais, ligadas directa ou indirectamente à problemática dos arrendamentos antigos.

Novas rendas dependem do valor tributário das casas. A lei que os deputados aprovam hoje estabelece que a nova renda mensal corresponderá a um doze avos de 4% do valor patrimonial tributário, calculado através dos critérios do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Este valor leva em conta características objectivas da casa, designadamente, a data de construção, a dimensão e a localização, entre outros aspectos.

A progressão entre o nível actual e futuro das rendas far-se-á de forma gradual, que será mais ou menos acentuado consoante os rendimentos e idade dos inquilinos. Os arrendatários que possuam rendimentos familiares mensais brutos inferiores a cinco salários mínimos nacionais (SMN), 1.930 euros, ou que tenham uma idade superior a 65 anos, contarão com um período de dez anos. Para os restantes, o prazo será de cinco anos, com excepção dos que possuam rendimentos superiores a 15 SMN. Os dados INE indicam que mais de 90% dos 430 mil inquilinos, apurados em 2001, terão uma transição de 10 anos.

Estado de conservação dos edifícios condiciona aumentos. O estado de conservação dos edifícios joga nesta

lei um papel fundamental. Com efeito, os imóveis que sejam considerados em mau estado de conservação não poderão ser alvo de aumento de rendas, sendo o proprietário obrigado a realizar obras previamente. A avaliação do estado de conservação, cujos critérios estão por regulamentar à semelhança de muitos outros aspectos fulcrais desta lei, será feita por técnicos especializados.

Segundo a nova lei, os proprietários poderão mesmo ser forçados a realizar obras, sob pena, no limite, de serem obrigados a vender o locado aos seus inquilinos pelo preço da avaliação fiscal (ver secção perguntas e respostas na páginas 22 a 25).

Aumentos poderão ascender a largas centenas de euros. Apesar das limitações várias aos aumentos, estes poderão variar, em termos médios, entre 170 euros e 700 euros (ver simulações nas páginas seguintes e tabelas na página 29). O Governo promete atribuir subsídios aos mais necessitados, mas ainda não divulgou detalhes sobre a matéria.

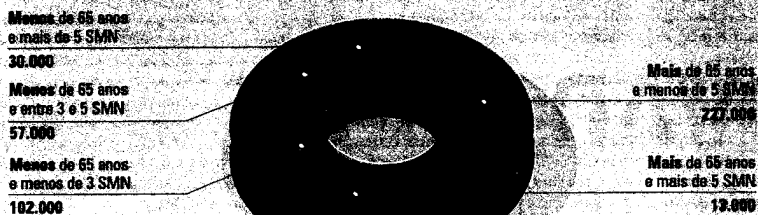
Até agora, o que se sabe é que o Executivo entende que só deve atribuir subsídios nos casos em que a renda ultrapasse a fasquia dos 30% do rendimento do arrendatário.

Aumentos sem limite no 5º ou 10º ano

Ainda antes de sofrer as alterações na Assembleia da República, a proposta de lei sofreu uma mudança pela mão do próprio Governo com implicações graves para os inquilinos. Os limites máximos de 50 euros, no primeiro ano, e 75 euros, nos seguintes, passam a ser só aplicáveis até ao penúltimo ano de transição, deixando de existir tecto máximo para os aumentos no último ano do período de transição – o quarto ou nono ano. Isto porque o secretário de Estado da Administração Local, Eduardo Cabrita, decidiu retirar à proposta inicial o ponto 3 dos artigos 39 e 40 que estabelecia que, "caso não seja possível atingir no prazo de dez anos a renda comunicada pelo senhorio, serão efectuadas actualizações suplementares de 75 euros, durante os anos necessários". Esta alteração fará com que se verifiquem aumentos de centenas de euros no último ano de transição. ME



O QUADRO DAS RENDAS CONGELADAS EM PORTUGAL



Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Censos 2001.

A grande maioria das casas arrendadas tem como inquilinos indivíduos com mais de 65 anos de idade cujo rendimento mensal não ultrapassa os cinco salários mínimos. Os dados são do Instituto Nacional de Estatística e dão ainda conta de que os inquilinos com menos idade e maior rendimento só representam 7% dos arrendamentos. A segunda maior parcela pertence aos inquilinos com menos de 65 anos cujo rendimento não atinge os três salários mínimos.

PRINCIPAIS ALTERAÇÕES DURANTE A DISCUSSÃO NA AR

A proposta de lei do Governo sofreu algumas alterações durante a discussão na especialidade. À excepção do CDS, todos os partidos apresentaram propostas de alteração à presente lei, mas, em termos substanciais, apenas as pretensões do grupo parlamentar do PS, naturalmente articulado com a equipa do secretário de Estado, Eduardo Cabrita, foram bem sucedidas.

Subsídio de renda alargado aos idosos com rendimentos entre três e cinco salários mínimos nacionais. O Governo alargou a atribuição do subsídio de renda aos inquilinos com mais de 65 anos que disponham de rendimentos entre três até cinco salários mínimos nacionais (SMN) – de 1.160 a 1.930 euros. Antes, a proposta só previa o apoio aos idosos que dispusessem de rendimentos inferiores a três SMN. Por regulamentar está um aspecto central, respeitante à taxa de esforço (ver glossário à direita) e que o responsável pela reforma tem apontado para os 30%. No entanto, o Jornal de Negócios sabe que o Governo está neste momento a estudar uma taxa de esforço mais baixa para determinadas situações.

Beneficiárias realizadas pelos inquilinos. O PS clarificou a forma como as beneficiárias serão comprovadas, para efeitos de cálculo do coeficiente de conservação (ver glossário). Assim,

basta ao inquilino comprovar por qualquer meio, incluindo o testemunhal, que o estado de conservação em que se encontra a sua casa se deve a obras realizadas por si. Neste caso, o coeficiente desce para o nível imediatamente inferior.

Por outro lado, o grupo parlamentar do PS esclareceu ainda que, em caso de denúncia do contrato por iniciativa do inquilino, este tem direito a ser indemnizado pelas obras realizadas à sua custa, mesmo que o contrato estipule o contrário.

"Expropriação" do senhorio por falta de obras reforçada. Apesar das críticas, o PS não recuou na possibilidade de o senhorio, que se recuse a fazer obras, ser obrigado a vender ao inquilino o locado pelo preço fiscal. O PS manteve esta regra, esclarecendo apenas que o inquilino fica obrigado a realizar as ditas obras, "sob pena de reversão" da operação.

Inquilino obrigado a colaborar na avaliação da casa. "O arrendatário tem o dever de prestar a sua colaboração na realização dos actos necessários à avaliação fiscal e à determinação do coeficiente de conservação", estabelece uma das propostas do PS. Se o inquilino não puder facultar o acesso ao locado na data prevista, terá de o fazer nos 30 dias seguintes, sob pena de abrir a porta à resolução do contrato pelo senhorio. **ME**

Glossário

RENDAS CONGELADAS

As rendas que vão ser "descongeladas" são as relativas aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do regime de arrendamento urbano, aprovado em 1990, e, no caso das rendas não habitacionais, nos contratos celebrados antes de 1995. Os aumentos serão sobretudo significativos para as rendas contratadas antes de 1980.

SUBSÍDIO DE RENDA

Prestação atribuída pela Segurança Social aos inquilinos com rendimentos familiares mensais brutos inferiores a três salários mínimos nacionais (SMN) ou, no caso dos idosos, a cinco SMN. O subsídio cobrirá a diferença entre o limiar da taxa de esforço e a nova renda.

TAXA DE ESFORÇO

Esta taxa corresponde ao limite máximo do peso da renda futura no rendimento do agregado familiar. Em termos práticos, e para a taxa de esforço máxima definida pelo Governo, sempre que a renda represente mais de 30% do rendimento do inquilino, o Estado é chamado a pagar o remanescente.

RENDIMENTO DO ARRENDATÁRIO

O Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) é o indicador que determina o escalão de transição de rendas em que se situará o inquilino e a elegibilidade ao subsídio de renda. Este indicador corresponde ao rendimento anual bruto do agregado familiar do inquilino, que é posteriormente corrigido segundo diversos factores, como a composição do agregado (levando em conta a presença de dependentes ou deficientes).

COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO

Este coeficiente (CC) depende do estado de conservação do imóvel. O coeficiente pode ser 0,5 (péssimo), 0,7 (mau), 0,9 (médio), 1,1 (bom) e 1,2 (excelente) e vai reduzir ou aumentar o valor da avaliação fiscal do imóvel, a partir do qual se calcula a renda. Este coeficiente vai ser calculado por especialistas e desconhecem-se para já os seus critérios.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel vai ser avaliado em função do código do imposto municipal sobre imóveis, cabendo a avaliação aos técnicos das Finanças. No sítio do Ministério das Finanças (e-financas.gov.pt) pode simular o seu caso particular. A renda futura corresponderá a um doze avos de 4% desse valor, ponderado pelo CC, sendo gradual (dois, cinco e dez anos) a transição entre a actual e futura renda.

AUMENTO DE RENDAS

Os aumentos, calculados a partir da diferença entre a renda futura, calculado a partir do valor patrimonial tributário, e a actual, têm de respeitar, contudo, duas condições: primeiro são graduais. Serão de dez anos para mais de 90% dos inquilinos com rendas antigas: todos os que tenham uma idade superior a 65 anos ou que, tendo menos de 65 anos, possuam um RABC mensal inferiores a cinco salários mínimos nacionais; o prazo de transição será menor, de cinco anos, para quem tenha um RABC superior a cinco SMN; e de dois anos, se o RABC for superior a 15 SMN. Em segundo lugar, os aumentos da renda mensal estarão sujeitos a um tecto, que será de 50 euros no primeiro ano e 75 euros no segundo ano.

NOTA

Este suplemento pretendido por uma comissão de aplicação da nova lei de arrendamento urbano não é aprovado. Todos os cálculos e simulações apresentados são baseados em dados de estatísticas do ICS e não representam a realidade. A proposta de lei em causa, que deverá ser regulamentada por diplomas posteriores.