

“É uma reforma exigida por muitos há muito tempo”

“ESTA É UMA reforma do arrendamento urbano exigida por muitos há muito tempo”, disse Eduardo Cabrita, no final da conferência de imprensa que se seguiu a uma reunião do Conselho de Ministros que durou seis horas e meia.

O Governo tinha acabado de aprovar o Novo Regime do Arrendamento Urbano e Eduardo Cabrita garantia que a proposta do Governo visa evitar rupturas sociais. “Esta é uma lei de ac-

tualização de rendas e não de despejo ou de rupturas sociais”, assegurou o secretário de Estado, numa crítica implícita ao diploma elaborado pelo anterior governo PSD/CDS-

PP, que não chegou a ser aprovado em votação final global na legislatura passada.

Uma reforma que, segundo o mesmo responsável, “é uma reforma decidida, significativa com efeitos na renova-

ção urbana num prazo dilatado”, como tal, “a proposta aprovada hoje [ontem] vai de encontro à prioridade que o Governo atribui à requalificação urbana”.

Eduardo Cabrita disse que a proposta do Governo entrará

agora em fase de discussão pública e que o executivo pretende que entre em vigor em 2006, embora sublinhando que esta data depende do calendário parlamentar.

EDUARDO CABRITA

O secretário de Estado por esta reforma defende que a mesma vai evitar rupturas sociais: “Esta não é uma lei de despejos”.

II RENDAS Proposta do Governo foi aprovada ontem em Conselho de Ministros

Rendas vão ser aumentadas para 4% do valor das habitações



Pedro Aperta

A proposta do novo regime de arrendamento urbano, que ontem foi aprovado na reunião de Conselho de ministros, prevê que as rendas anteriores a 1990 sejam aumentadas para um montante até 4% do valor patrimonial das habitações. Ao contrário do que chegou a estar previsto na primeira versão do diploma, não haverá uma taxa mais baixa para os inquilinos com menores rendimentos, havendo apenas uma diferenciação no prazo de transição (que será de 10 anos para a generalidade e de cinco para quem tenha um rendimento familiar mensal superior a de 1.870 euros) e na atribuição de subsídios de renda.

MANUEL ESTEVES
mestev@mediafin.pt

AS RENDAS anteriores a 1990 vão ser aumentadas até 4% do valor patrimonial das casas. Este é o aspecto fulcral da nova lei das rendas, cuja proposta de lei, até agora desconhecida, foi ontem disponibilizada às associações do sector da habitação. Significa isto que os senhorios vão poder aumentar as suas rendas até 4% do valor patrimonial calculado através das regras do Imposto Municipal de Imóveis (IMI), ponderado pelo estado de conservação do imóvel. Na prática, uma casa avaliada em 300 mil euros e considerada em estado de conservação médio, pagará uma renda, no final do prazo de transição, de 900 euros (ver caixa ao lado, com exemplos práticos).

Segundo o artigo 31º do anteprojecto a que o Jornal de Negócios teve acesso, "a renda actualizada [...] tem como limite máximo o valor anual correspondente a 4% do valor do locado". O projecto deixa em aberto a possibilidade de o senhorio pedir uma renda mais baixa, mas tal deverá ocorrer apenas em situações excepcionais — é natural que o senhorio peça o valor mais alto possível por lei.

Ao contrário do que chegou a ser equacionado pelo Governo, não haverá uma taxa de retorno do capital inferior para os agregados familiares com menores recursos financeiros, remetendo-se a diferenciação positiva destes para o prazo de transição e para a atribuição dos subsídios de renda. Assim, os inquilinos que tenham como rendimento familiar bruto mensal menos de cinco salários mínimos nacionais (1.870 euros) ou com uma idade superior a 65 anos terão direito a um período de transição gradual de 10 anos, enquanto os restantes (menos de 10% do total) terão apenas cinco anos de transição. Por outro lado, os inquilinos que tenham um rendimento inferior a três salários mínimos (1.120 euros), terão direito a um subsídio de renda, cuja regulamentação será elaborada num diploma à parte, a publicar mais tarde.

Mais de 90% dos inquilinos têm 10 anos até atingir valor da nova renda. Mais de 90% dos inquilinos vão beneficiar de um prazo de transição de dez anos entre a renda que pagam actualmente e o valor futuro que resulta da aplicação dos 4% ao valor patrimonial corrigido da casa. O diploma ontem aprova-

Ideias-chave

► Rendas anteriores a 1990 vão ser aumentadas até 4%.

► Ainda assim, há uma cláusula de salvaguarda que impede que os aumentos ultrapassem os 50 euros, no primeiro ano, e 75 euros nos anos seguintes.

► Mais de 90% dos inquilinos têm 10 anos até atingir o valor da nova renda.

► A diferenciação positiva para os inquilinos de menores rendimentos será feita com um maior período de transição.

► Para desencadear o mecanismo de aumento das rendas, os inquilinos vão ter de solicitar a reavaliação do imóvel junto do serviço de finanças.

► Novo ponderador de conservação do edifício não vai obrigar a alterações no Código do IMI.

do prevê que no primeiro ano se cumpra um nono deste diferencial e assim sucessivamente até que se atinja o valor integral da renda futura, no nono ano. No décimo ano, a renda será também aumentada de modo a compensar a desvalorização resultante da inflação. Haverá ainda a imposição de um limite anual para os aumentos (da renda mensal) de 75 euros (50 euros no primeiro ano) resulta na prática numa extensão dos períodos de transição.

Fogos em mau estado de conservação sem aumento de renda. Mas nem todos os senhorios poderão aumentar rendas. Com efeito, o artigo 35º da proposta de lei faz depender a actualização da renda do estado de conservação dos edifícios, que, caso seja considerado "mau" ou "péssimo", impedirá o senhorio de aumentar as rendas.

Assim, a proposta do Governo estabelece duas premissas fundamentais para que o senhorio possa desencadear o processo de aumento das rendas: tem de solicitar aos serviços de finanças uma avaliação do locado e tem de assegurar que o estado de conservação do seu locado não é mau.

O estado de conservação é incorporado na avaliação dos

imóveis através dos designados coeficientes de conservação, definidos no artigo 33º da proposta de lei do Governo, que servirão de ponderador para o valor calculado em função dos critérios do IMI. Este coeficiente varia entre 0,7, para edifícios em péssimo estado de conservação e 1,2 para edifícios em excelente estado de conservação. Segundo apurou o Jornal de Negócios, a definição destes coeficientes levou em conta o facto da fórmula de cálculo do IMI integrar já ponderadores para a qualidade e conforto e para a vetustez dos edifícios, evitando uma dupla penalização da avaliação dos imóveis. Recorde-se que a equipa liderada por Eduardo Cabrita, secretário de Estado adjunto e da Administração Local, colocou em cima da mesa a possibilidade de mexer no código do IMI para alterar estes ponderadores, o que foi abandonado em favor destes coeficientes de conservação.

Edição especial na segunda-feira

Casos práticos, perguntas e respostas, toda a legislação e entrevista com o autor da lei. Tudo num especial a publicar na próxima segunda-feira.