



Leis em construção - alterações ao **Arrendamento Urbano**

Relatório de participação

Abril de 2017

Helena Roseta

Índice

1. Introdução

2. Análise dos comentários recebidos

2.1 Análise quantitativa

2.2 Análise qualitativa - argumentário, sugestões e outras questões colocadas

3. Conclusões da Relatora

Anexo - Transcrição dos comentários recebidos

1. Introdução

O debate através do sítio www.helenarosea.pt sobre as alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) em discussão na Assembleia da República foi colocado em teste em 14 de março de 2017 e aberto ao público em 21 de março de 2017.

A participação implicou disponibilizar no sítio referido:

- um [resumo dos antecedentes](#) da legislação em discussão;
- o [ponto de situação do processo legislativo](#) em aberto, que no caso se tratava da apreciação na especialidade do [projecto de lei 310/XIII \(PCP\)](#), aprovado na generalidade em 21.10.2016 e que foi tomado como diploma base para a discussão na especialidade das alterações ao NRAU. A este projecto de lei, que “Prorroga por 10 anos o prazo de aplicação do Novo Regime de Arrendamento Urbano para os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA), para os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos ou com deficiência igual ou superior a 60% e para o Arrendamento não habitacional”, foram apresentadas propostas de alteração na especialidade pelo PCP, pelo PS e pelo BE, que foram debatidas no Grupo de Trabalho de Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade da 11ª Comissão Parlamentar;
- um resumo das [principais questões em aberto](#), juntamente com a lista de todas as alterações propostas ao NRAU e ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados.

As condições da participação foram as seguintes:

- a responsabilidade da edição é integralmente da titular do sítio, de acordo com os seguintes critérios editoriais: pluralismo em matéria de acordo ortográfico e não edição de matérias com conteúdo racista, xenófobo, sexista, difamatório ou atentatório da dignidade de todas as pessoas, seja qual for a sua condição, origem ou percurso;
- os contributos recebidos só são editados com o consentimento dos respectivos autores;
- concluído o processo legislativo, apresentação do respectivo **relatório de participação**, com indicação dos contributos recebidos e do destino que lhes foi dado.

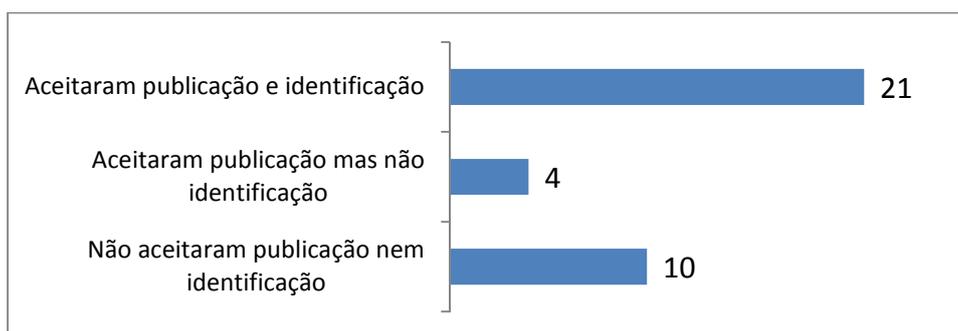
O formulário de participação esteve disponível até 29 de março, data do início das votações indiciárias na especialidade de todas as propostas legislativas. Alguns cidadãos vieram ainda a pronunciar-se sobre a matéria posteriormente, através dos formulários permanentemente disponíveis no sítio para dar [boas ideias](#) ou enviar [mensagens](#).

2. Análise dos comentários recebidos

2.1 Análise quantitativa

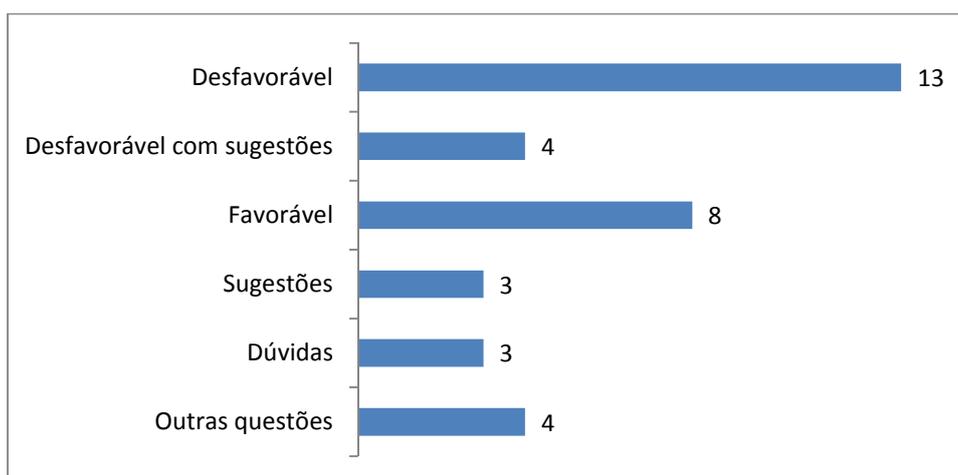
Foram recebidos ao todo 43 comentários, da autoria de 35 cidadãos e 1 grupo de cidadãos, dado que alguns enviaram mais de um comentário. Os comentários foram numerados por ordem de entrada e o comentário 40¹ foi editado no sítio em “[Ideias recebidas](#)”, pelo que o total de participantes distintos, excluindo esse comentário, foi de 35. Destes 35, 21 aceitaram publicação e identificação, 4 aceitaram publicação sem identificação e 10 não aceitaram publicação nem identificação.

Gráfico 1 – Autorização de publicação e de identificação dos autores



Quanto ao sentido geral dos comentários, que classifiquei como “desfavorável” às alterações do NRAU, “favorável” às alterações do NRAU, “sugestões” concretas, “outras questões” para além do NRAU e “dúvidas”, os resultados foram os seguintes: um total de 17 comentários desfavoráveis às alterações do NRAU, dos quais 4 com sugestões concretas, 8 favoráveis, 3 com sugestões concretas mas sem indicação de opinião favorável ou desfavorável, 3 com dúvidas ou perguntas a que respondi pessoalmente e 4 que levantaram outras questões.

Gráfico 2 – Sentido geral dos comentários recebidos



¹ Os comentários numerados cuja publicação foi autorizada pelos autores encontram-se no Anexo a este Relatório. O comentário 40, de um cidadão que não autorizou a sua identificação, não integra esse anexo por ter sido já editado no sítio como acima se refere.

A maioria dos comentários foi claramente **desfavorável** a qualquer alteração à lei das rendas, revelando uma forte reacção negativa de senhorios que se consideram muito injustiçados.

2.2 Análise qualitativa - argumentário, sugestões e outras questões colocadas

É muito importante a análise qualitativa dos comentários, para lá do sentido geral desfavorável ou favorável, para perceber as razões que devemos ter presentes na altura de decidir.

O argumentário em baixo elenca os principais argumentos invocados, quer no sentido desfavorável, quer no sentido favorável. Os comentários respectivos estão indicados, entre parêntesis, pelo seu número de ordem e podem ser lidos no Anexo a este Relatório.

- **Argumentário desfavorável**

- as alterações não trazem nenhum benefício ao mercado de arrendamento (18) e podem gerar efeitos perversos (3)
- é necessário assegurar/manter o equilíbrio entre senhorios e inquilinos (3, 20, 32, 33 e 36)
- o congelamento de rendas é uma situação absurda e distorcida (13), as alterações são injustas e um atentado aos senhorios (23 e 29) que estão “no limite” (33)
- as despesas dos senhorios em impostos, taxas e manutenção são superiores aos rendimentos do arrendamento (14, 20, 21, 32 e 33)
- o Estado é que tem obrigação de apoiar o inquilino (23, 26, 28 e 37)
- o Balcão Nacional de Arrendamento não deve ser extinto (24)
- as rendas não foram actualizadas durante 5 anos (28)

- **Argumentário favorável**

- as rendas estão a atingir “valores abomináveis” (7)
- é preciso reequilibrar direitos de senhorios e inquilinos, bem como de idosos e jovens (27)
- a reabilitação urbana devia servir os cidadãos (30) e é preciso equilíbrio entre alojamento permanente e alojamento local (30)
- é preciso dar estabilidade às famílias e comunidades (30)
- os aumentos de renda são demasiado elevados e é difícil serem suportados pela Segurança Social (31)

- **Sugestões concretas apresentadas** (e cuja publicação foi autorizada)²

- criação de seguro de renda, a partir dos meses iniciais de caução (1)
- possibilidade de obras de conservação coercivas de 8 em 8 anos, a pedido do inquilino, com recurso a seguro voluntário criado para o efeito (1)
- definir bem o que são obras profundas, para evitar que qualquer obra leve ao despejo do inquilino³ (31)

² Houve mais sugestões apresentadas, sobretudo em matéria de fiscalidade, mas em comentários cuja publicação não foi autorizada, pelo que não são referenciadas nesta análise

³ Esta matéria foi contemplada nas alterações ao Regime Jurídico de Obras em Prédios Arrendados que acompanharam as alterações ao NRAU (Decreto lei 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo DL 306/2009, pela Lei 30/2012 e pela lei 79/2014).

- impossibilidade de despejo sem alternativa e encaminhamento do caso para rede social local (1)
- proibir a utilização de frações habitacionais para serviços e reverter as situações existentes (11)
- apoio ao arrendamento através de um subsídio de renda, como o Porta 65 jovem, principalmente para arrendamento de imóveis de interesse público que ainda não estejam no mercado livre (17)
- definir tectos de valor das rendas, a fixar pelos municípios, para proteger as comunidades da especulação e da expulsão dos habitantes (30)
- senhorios com rendas antigas deviam ter isenção de IMI e redução no IRS (14)
- taxa liberatória especial (por ex: 6%) sobre o valor das rendas (17)
- criar uma redução do IMI para os proprietários que reabilitem os seus fogos e os coloquem no mercado de arrendamento permanente (11)
- os titulares de contratos de arrendamento anteriores a 1990 que não aderiram ao NRAU deviam poder declarar o valor da renda no IRS (34)

- **Outras questões**

- no interior do país existem grandes quantidades de casas para arrendamento ao preço da chuva, só que aqui as Imobiliárias não mostram grande interesse (4)
- os contratos de arrendamento não são respeitados (4)
- não é nada fácil perceber onde e como contribuir para estas páginas (16)
- devem existir cláusulas que façam diferenciação positiva no arrendamento de lojas que se mantenham na mesma actividade e no mesmo local há mais de 50 anos (24)⁴
- adiar o problema dos contratos antigos por 5 anos não resolve o problema da habitação (30)
- há que pensar nas situações dos inquilinos que não tinham 65 anos em 2012, mas 63 ou 64, e agora estão quase com 70 e podem ser despejados, muitos deles com baixos rendimentos (31).

3. Conclusões da Relatora

A análise dos comentários recebidos revela bem a dificuldade de fazer alterações legislativas nestas matérias, em que há interesses divergentes e erros acumulados ao longo de muitos anos. É impossível satisfazer todos, embora todos tenham, sempre, as suas razões.

Lembro, contudo, que a prorrogação do prazo de transição para o NRAU de alguns contratos antigos, quando os inquilinos têm mais de 65 anos ou mais de 60% de deficiência, foi um compromisso do programa deste governo, pelo qual eu também me bati.

Na [declaração de voto](#) que apresentei na Assembleia da República em nome do Partido Socialista, deixei claro que para o PS era necessário reequilibrar a relação entre senhorios e inquilinos e pôr termo à ansiedade das pessoas com o fim do prazo de transição de 5 anos, previsto para este ano. Mas também era preciso conferir maior estabilidade ao arrendamento

⁴ Esta matéria foi alvo de um processo legislativo autónomo que conduziu à aprovação do “Regime de reconhecimento e protecção de estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local”, a partir do [projecto de lei 155/XIII \(PS\)](#), cujo texto final foi aprovado pelo Parlamento em 7.4.2017

e tornar o regime de obras em prédios arrendados mais exigente, para não ser usado como forma rápida de despejar prédios inteiros, como temos visto suceder. Foi o que fizemos.

Mas tenho consciência que o mercado de arrendamento está, por assim dizer “avariado”. Há um enorme desequilíbrio entre a oferta e a procura, faltam casas para arrendar a preços acessíveis, as rendas sobem vertiginosamente nos maiores centros urbanos e, paradoxalmente, subsistem mais de 700.000 fogos vazios⁵, muitos deles nos mesmos centros urbanos. É essa contradição que temos de enfrentar com medidas que dinamizem o mercado de arrendamento e possam contribuir para aumentar a confiança. Entre elas, refiro: a criação do seguro de renda; a revisão da fiscalidade, tornando-a mais amiga do arrendamento urbano em sede de IRS e IRC, sobretudo para quem tem rendas antigas ou acessíveis; o melhor funcionamento da justiça; e a disponibilização pública de informação transparente sobre o mercado de arrendamento, a partir dos dados da Autoridade Tributária.

Tudo isto tem de ser acompanhado de medidas na área social. Têm razão os senhorios que se queixam que não lhes compete ser a segurança social dos inquilinos. Mas o Estado português atrasou-se na criação de um suporte eficaz, a nível da segurança social, para apoio das pessoas com carência económica e habitacional. A legislação actual sobre o subsídio de renda precisa de ser melhorada, alargando o leque dos potenciais beneficiários, que não serão apenas os inquilinos com contratos antigos e rendimentos baixos, mas todos aqueles que não conseguem ter acesso a uma habitação adequada e condigna. Isso implica uma intervenção da Segurança Social que até à data não tem existido.

Essas são batalhas que não deixarei de travar. O mercado de arrendamento não está funcionar bem e a forma de o consertar implica muito mais do que olhar só para a lei das rendas. Não podemos, contudo, esquecer o imperativo constitucional consagrado no nº 3 do artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, segundo o qual “O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer **um sistema de renda compatível com o rendimento familiar** e de acesso à habitação própria.” Estamos muito longe de o ter conseguido.

Resta-me agradecer a todos quantos participaram neste debate, em especial àqueles que manifestaram abertamente as suas discordâncias. A democracia implica sermos capazes de nos ouvir uns aos outros, mesmo e sobretudo quando divergimos, com a humildade de reconhecer as razões de cada um. Ninguém tem a verdade toda.

Helena Roseta

19 de abril de 2017

⁵ Segundo os Censos de 1991 e 2011, o número de alojamentos familiares clássicos vazios subiu de 440.291 em 1991 para 734.846 em 2011. Na cidade de Lisboa, essa subida foi de 25.003 para 50.226.

Anexo - Transcrição dos comentários recebidos

Comentário 1. Miguel Graça, 14.3.2017

Contributos para as questões em debate e outras sugestões

Relativamente às questões em aberto:

1. Deve prorrogar-se o prazo de transição para o NRAU dos contratos antigos
2. Deve reduzir-se o limite máximo de actualização das rendas antigas durante o prazo de transição
3. Deve extinguir-se o balcão nacional de arrendamento
4. Deve alterar-se a legislação do subsidio de renda, prevendo uma compensação para os senhorios, em condições idênticas às previstas para os inquilinos
5. Deve ser alterado o regime de obras em prédios arrendados, dando maiores garantias de estabilidade habitacional aos inquilinos
6. Deve ser alterado o Código Civil em matéria de resolução de contratos e de denúncia justificada

Relativamente a outras sugestões:

- Criação de seguro de renda, a partir dos meses iniciais de caução
- Possibilidade de obras de conservação coercivas de 8 em 8 anos, a pedido do inquilino, com recurso a seguro voluntário criado para o efeito
- Impossibilidade de despejo sem alternativa e encaminhamento do caso para rede social local

Comentário 3. Pedro Ramalho, 21.3.2017

A minha modesta opinião derivada da minha situação actual

D. Helena Roseta, dou-lhe os meus parabéns por esta iniciativa. Chamo me Pedro Ramalho, tenho 31 anos, sou casado e licenciado em engenharia civil pelo Técnico aqui em Lisboa. Neste momento trabalho num call center de uma empresa de energia e igualmente num call center de uma companhia de seguros. Eu e a minha mulher vivemos em casa arrendada na freguesia de Benfica, juntamente com um casal amigo, num T2 a pagar de renda 680€ mensais. Não tenho filhos (aliás, algo impensável, pois com a minha situação profissional nem terei dinheiro nem casa para poder acomodar uma criança). Vamos ao que interessa. Eu sou totalmente contra a ideia de expulsar pessoas com carências ou idosas de suas casas, mas as reversões que tanto se falam claramente irão prejudicar todos os outros arrendamentos recentes. Os senhorios irão aumentar as rendas para compensar qualquer alteração dos 1/15 avos, maiores exigências na altura do arrendamento, etc. Temos que encontrar um meio termo para não prejudicar nem uns nem outro.

Comentário 4. Não pretende identificação, 21.3.2017

Casas para Arrendamento

Era bom que os Senhores Deputados em vez de estarem a ouvir as Imobiliárias, fossem na realidade verificar o que se passa no INTERIOR do País, porque Portugal não é só as grandes cidades. Já que nas cidades do Interior, existem grandes quantidades de casas para arrendamento ao preço da chuva, só que aqui as Imobiliárias não mostram grande interesse em virtude de serem rendas baixas, como tal comissões baixas.

Os Senhores Deputados que primeiramente e antes de se colocarem a fazerem Novas leis, que verifiquem in-loco a realidade actualmente existente nas Cidades do Interior para perceberem o que na realidade se passa no País. Porque neste momento e com tantas Leis, ainda ninguém se lembrou de que o está em causa, são os Contratos de Arrendamento que são assinados e que depois ninguém os respeita.

Comentário 7 – Marco Fernandes, 21.3.2017

Valor do arrendamento vs ordenado mínimo

Apesar do meu comentário não ir de encontro ao aqui participado, quero que o mesmo a possa fazer pensar na verdadeira realidade, aquela que afeta directamente o povo português. O valor do arrendamento em Portugal é algo abominável, se fizer a média ao valor do mesmo nos centros urbanos e nos arredores, poderá constatar que o valor médio deverá estar na ordem dos 350/400€, o que nos faz pensar de imediato na condição económica do nosso país, quando o ordenado mínimo, aquele que deve ser praticado em cerca de 60% dos trabalhadores é agora de 557€, agora coloque todos os encargos inerentes a esse mesmo ordenado (deslocação, alimentação e impostos), e claro está, a vida desses trabalhadores, que contempla alimentação, despesas da casa (água, electricidade, gás e a respectiva renda). Será que um casal que ganhe 2 ordenados mínimos pode dar a este país mais um cidadão (filho), será que conseguem VIVER, não sobreviver???

Não, esta é a verdadeira resposta. Obrigado

Comentário 11 – Pedro Tito de Morais, 21.3.2017

Arrendamento Urbano

Sugestões:

A proibição de frações habitacionais ser utilizadas para serviços, a reversão das situações existentes.

Criar uma redução do IMI para os proprietários que reabilitem os seus fogos e os coloquem no mercado de arrendamento permanente.

Comentário 13 – Não pretende identificação, 21.3.2017

Participação nas questões em debate

Sou senhorio de um imóvel arrendado por tempo indeterminado a uma senhora com mais de 65 anos.

Recorri ao NRAU de 2006 em 2010 para aumentar a renda em 10 anos e suavizar a situação absurda em que vivia/vivo como Senhorio. Recorri em 2013 ao NRAU de 2012 pois fui incentivado pelas alterações legislativas de 2012, acreditando na boa fé dos diplomas legais.

Nunca fui filiado em qualquer partido político. Vivo em casa da minha mãe pois não posso usar a única casa própria que tenho, nem receber uma renda minimamente correspondente ao seu valor.

A situação das rendas congeladas é absurda e distorcedora, aceite como tal pelo PS e PSD. Agradeço que os deputados tenham consciência quando promovem alterações de leis, que considerem representar o Estado pessoa de bem e não façam leis por politiquice partidária nem brinquem com a sociedade. A compensação pelos 7 mil e tal contratos antigos existentes é insignificante para o OE. Deixem de perseguir senhorios e valorizem o Estado e AR.

Comentário 14 – Aida Correia, 21.3.2017

Arrendamento

Tenho uma casa que herdei. Também herdei a inquilina que pagava 25 cêntimos. Fiz obras na casa e a renda aumentou para 25 euros. Agora se não há subsídio para a minha inquilina conforme estava previsto na lei. Como fazer? Pago mais de IMI do que recebo por ano de renda. Não podemos ser nós privados a segurança social eterna. Deveríamos no mínimo ter isenção de IMI e alguma redução no IRS pessoal. Já que pagamos impostos. Esta é a minha sugestão. Cumprimentos

Comentário 16 – Virgílio Páscoa Machado, 22.3.2017

Estas páginas e urbanismo

Não é nada fácil perceber onde e como contribuir para estas páginas. Julguei que era no menu “Participação” e afinal é num sub-menu (Mensagens recebidas) de um menu «secundário» (Opinião) que conduz a esta página onde escrevo, agora e que, afinal não mostra nenhuma «Mensagens recebidas», mas como o próprio título diz, permite o envio de mensagens e recolhe informações sobre a sua eventual publicação. Isto da «participação dos cidadãos», para quem não está habituado, é mesmo uma coisa um bocado complicada.

Resta-me deixar aqui uma ligação para uma gravação, já com uns bons anos e ainda do «outro tempo», que me parece continuar a merecer a melhor atenção:

1972.06.24 - <https://arquivos.rtp.pt/conteudos/o-drama-do-urbanismo-em-portugal/>

Comentário 17 – Daniel Oliveira, 22.3.2017

Apoio ao Arrendamento e Reabilitação dos Imóveis de Interesse Público

Para contribuir para a Reabilitação dos Imóveis de Interesse Público proponho as seguintes medidas:

Para os inquilinos:

1-Apoio ao arrendamento através de subsídio de Renda (como a medida Porta 65) (principalmente para os caso dos arrendamentos em imóveis de interesse público que ainda não estejam no mercado livre)

Para os senhorios:

1-Taxa Liberatória especial (por ex: 6%) sobre o valor das Rendas (com o fim de aumentar a margem dos senhorios para investir na reabilitação e conservação dos imóveis)

Comentário 18 – Filipe Ribeiro de Abreu, 22.3.2017

Arrendamento Urbano

Questão 1 - Os arrendatários abrangidos não ficam a ganhar nada com as alterações pretendidas. O NRAU actual não permite o despejo no fim do corrente prazo de actualização e o aumento de renda, a existir, é compensado com o subsídio de renda já previsto. Aliás, isto já acontece nalguns casos de arrendamentos actualizados antes de 2012. Com a alteração só o Estado é que fica a ganhar deixando de pagar subsídios de renda.

Questão 4 - Dêem subsídio aos arrendatários! Não aos senhorios.

Questão 6 - As alterações não trazem nenhum benefício ao mercado de arrendamento.

Comentário 20 – Francisco Sousa, 23.3.2017

Alteração Lei Rendas 2017 - testemunho

Venho comentar que me oponho totalmente a todas as alterações propostas. A lei que está em vigor é equilibrada para o senhorio e para o inquilino. Os inquilinos têm gozado nas últimas décadas de baixas rendas, tiveram mais 5 anos de período de transição, e agora no final vão ter mais 10 anos? As alterações propostas são totalmente indignas e desproporcionais para um senhorio.

Herdei um apartamento em Lisboa com 10 assoalhadas, arrendado a um inquilino com mais de 65 anos, que paga de renda mensal 90 euros (noventa euros). O IMI e taxa de esgotos são 390€/ano, 420€ de condomínio fixo por ano e mais a respectiva permilagem quando o prédio tem que fazer obras, de seguro multirrisco 110€, mais 28% de IRS sobre a renda recebida. Como vê fazendo as contas o valor da renda é inferior às despesas fixas com a casa. A inquilina tem uma reforma mensal de 1700€, mais do dobro do meu rendimento mensal. Acham que é correcto continuar assim mais 10 anos?

Comentário 21 – Virgínia da Conceição, 24.3.2017

Ideia muito errada de que os senhorios são todos ricos

Muito obrigada por ter a iniciativa de ouvir não só os inquilinos mas também os senhorios.

Sou proprietária de um prédio no Príncipe Real em Lisboa, que o meu marido comprou por volta de 1970. Sou viúva, tenho uma reforma de 430euros, não tenho internete, nem sei usar, nem computador, pelo que a minha opinião está a ser enviada no computador de um familiar. Este prédio no centro de Lisboa, tem 10 apartamentos de 4 e 5 casas assoalhadas, dos quais recebo mensalmente o total de 990 euros, ou seja recebo menos de 100 euros por cada casa. Alguns inquilinos pagam de renda 41euros, 94euros, 100euros, outros mais. Eu não consigo fazer as obras para manter o prédio e pagar os impostos com estas rendas, e também a minha reforma mal dá para ir vivendo, o que me vale são os meus filhos que vão pagando as obras necessárias. Eu sei que alguns inquilinos têm uma reforma pequena como a minha, mas as Finanças nunca me perguntaram se eu tenho dinheiro para pagar o IMI, IRS, Taxas e obras. Obrigada

Comentário 23 – Luís M. Raposo, 24.3.2017

NRAU- Não concordo com as alterações propostas, são de extrema gravidade e falta de equidade

Jamais poderei concordar com as propostas apresentadas, são um atentado contra os senhorios, e se as mesmas forem aprovadas eu não vou ficar de braços cruzados a continuar a ser extorquido pelo estado mais 10 anos, pelo seguinte: Sou proprietário de um apartamento junto da Av^a de Roma em Lisboa, T2 com 92m², 3 varandas, quintal, prédio de elevador. Depois de começar a actualizar a renda recebo actualmente de renda 102,30 eur. A AT avaliou a casa em 2006 em 85.767,30eur, e desde aí que sou obrigado a pagar IMI e taxa CML sobre este valor ou seja 290 eur por ano. Pago 810 eur de condomínio/ano. Eu vivo numa casa arrendada, mais pequena, mais velha, sem elevador, numa zona da cidade bastante inferior, e pago de renda 750 eur. É verdade que a inquilina tem uma pensão de 410 eur, menos que a renda devida de 1/15. Mas sou eu proprietário privado que sou obrigado a dar, a pagar uma casa para a inquilina viver? Isso não é uma obrigação do estado? Agradeço que o PS/BE/PCP me responda. Obrigado

Comentário 24 - Rui Pedro Patrício Cabrita Martins, dos “Vizinhos do Areeiro”
(colectivo de cidadãos da Freguesia do Areeiro - Lisboa), **25.3.2017**

Respostas às 6 questões

Deve prorrogar-se o prazo de transição para o NRAU dos contratos antigos, habitacionais ou não habitacionais sendo que nestes devem existir cláusulas que façam diferenciação positiva em lojas que se mantenham na mesma actividade e no mesmo local há mais de 50 anos.

O limite máximo de actualização das rendas antigas durante o prazo de transição deve ser reduzido.

Não se deve extinguir o balcão nacional de arrendamento como forma de agilização de despejo de inquilinos em situação de incumprimento.

Deve ser alterada a legislação do subsidio de renda, prevendo uma compensação para os senhorios, em condições em tudo semelhantes às já previstas para os inquilinos.

Deve ser alterado o regime de obras em prédios arrendados, dando maiores garantias de estabilidade habitacional aos inquilinos.

Deve ser alterado o Código Civil em matéria de resolução de contratos e de maior protecção do arrendatário.

Subscrevem: <https://vizinhosdoareeiro.wordpress.com/2017/03/25/hr-arrendamento-urbano/>

Comentário 26 – Sara Sousa, 25.3.2017

Resposta às seis principais questões em aberto

NÃO deve prorrogar-se o prazo de transição para o NRAU, porque não compete aos proprietários assumir o papel social, esta competência é do foro exclusivo do estado e é este que deve assumir, não é para isso que servem os nossos impostos? NÃO deve reduzir o limite máximo de actualização das renda antigas, deverá haver equidade, será que ao proprietário com imóveis onde têm rendas antigas, vão ter que pagar os seus impostos pelo valor de rendas que recebem ou pelo valor do imóvel? Só se o objectivo for entupir mais o actual sistema jurídico é que se explica a extinção do balcão nacional de arrendamento ou o estado não pretende assumir a habitação social empurrando estes casos para os tribunais onde vão exigir mais recursos e tempo complicando a vida a todos os intervenientes, esta pergunta é contrária ao SIMPLEX. Os senhorios não pretendem subsidio de renda, pretendem é que o estado não intervenha num contrato e se uma não têm possibilidade que liberte o imóvel.

Comentário 27 – Ana Gaspar, 26.3.2017

Lei do arrendamento urbano

Uma cidade aberta e plural como Lisboa, deve, sempre, proteger os mais vulneráveis. A nova lei deve, pois, reequilibrar os naturais interesses de quem faz da habitação um negócio com todos os arrendatários ou que procuram casa abrangendo, naturalmente, os mais idosos, os jovens à procura da primeira domus e todos aqueles que, trabalhando uma vida inteira, não dispõem de rendimentos avultados, mas que habitam a cidade ...porque são, como nós, cidadãos desta Cidade.

Comentário 28 – Fernando Magalhães Pereira, 27.3.2017

Participação no novo regime de arrendamento

1. Não se deve prorrogar o prazo de transição para o NRAU dos contratos antigos, habitacionais porque houve actualizações de rendas iniciais baseadas no rendimento desse ano

que não puderam ser alteradas nos anos seguintes mesmo quando se verificou que o rendimento anual do condomínio aumentou em 50%. As rendas não puderam ser alteradas durante os 5 anos.

2. Caso se prorrogue o prazo, os senhorios devem ser compensados com a diferença entre o que o inquilino paga e o que deveria pagar, embora pense que deveria ser sempre o inquilino a pagar e reclamar a compensação ao estado se a ela tivesse direito.

Comentário 29 – Domingos de Brito, 27.3.2017

Alterações ao Arrendamento

Não posso concordar com nenhuma das propostas aqui apresentadas porque elas representam a continuação de uma grande injustiça para os proprietários. Sou senhorio de 2 apartamentos em que pago mais de impostos e condomínio, do que recebo de renda, e a inquilina ainda teve a lata de me dizer que arrendou um quarto por um valor superior ao que me paga de renda. O contrato já foi transmitido do pai dela, e ainda quer que eu o transmita para o filho dela. Em conclusão, eu já dei uma casa quase de borla a duas gerações, e por este andar ainda vou dar a mais uma. Mas eu nunca tive, nem quero nenhuma ajuda do Estado, apenas e só dispor livremente daquilo que me pertence. Se os partidos políticos querem ser generosos com os inquilinos, então tem que ser esses partidos políticos a ter os custos dessa generosidade, e não passar essa responsabilidade para os particulares. Pode publicar o meu nome, e se pretender mando o meu contribuinte, morada, cartão cidadão e também da inquilina.

Comentário 30 – Maria Leonor Rodrigues Rolo Duarte, 27.3.2017

Alteração ao NRAU

A reabilitação urbana deve servir os cidadãos e não apenas os promotores e investidores. Os proprietários devem conservar os inquilinos quando fazem obras, mesmo estruturais, nos prédios.

Os contratos devem ter um período de arrendamento susceptível de fixar as populações, dar estabilidade à vida das famílias e das comunidades e não, através de períodos muito curtos de contratação, contribuir para a especulação imobiliária.

Devem existir tectos de rendas a ser fixados pelos municípios para proteger as comunidades da especulação e da expulsão dos habitantes.

É muito importante criar equilíbrio entre alojamento local e alojamento permanente, sendo que o primeiro é uma prestação de serviços. Há senhorios, registados como AL, a fazer arrendamento de longa duração para pagarem menos impostos e não estarem sujeitos a contratos.

Adiar o problema dos contratos antigos para daqui a 5 anos não resolve o problema da habitação nem da expulsão das populações mais vulneráveis.

Comentário 31 – Maria Gabriela da Cruz Silva Rosa, 27.3.2017

Lei do Arrendamento

Penso que se deve prorrogar o prazo de transição até porque os aumentos são tao elevados para o rendimento dos inquilinos que seria difícil a Seg. Social suportar o valor dos subsídios, no entanto há que pensar também nas situações dos inquilinos que quando receberam a carta

não tinham 65 anos mas tinham 63 ou 64 e que agora passados 5 anos estão quase com 70 e é nesta altura que vão ser despejados e muitos deles com baixos rendimentos.

Quanto as obras penso que há que definir bem o que são obras profundas para evitar que nesta altura qualquer obra que antigamente era feita com o inquilino lá dentro agora não e assim leva ao despejo do mesmo e aparecem os alojamentos locais.

Comentário 32 – A. Lopes Machado, 27.3.2017

Opinião de um proprietário de 89 anos

O sistema de arrendamento urbano em Lisboa, especialmente, torna-se a bem dizer escandaloso, dada a disparidade existente entre casas e locais idênticos. Entendo justo que o período dado para o assunto se ir regularizando e termina este ano de 2017, seja efectivamente cumprido.

Para fazer todas as obras necessárias e manter as rendas antigas, algumas irrisórias para os níveis de vida actuais, é impossível a qualquer senhorio, e desincentiva o investimento. Não é possível pagar impostos em face do valor do edifício, mesmo com rendas demasiado desactualizadas, com a actual situação e fazer as obras necessárias.

Todos os encargos relacionados com o arrendamento aumentam normalmente, pelo que é absolutamente justo e economicamente necessário, que este actual regime termine.

Tenho 89 anos, sou proprietário de um prédio em Lisboa, e vivo numa casa arrendada.

Comentário 33 – Carlos Correia, 27.3.2017

NRAU - Propostas de alteração

1-NÃO se deve prorrogar o prazo de transição, o período de 5 anos é equilibrado, o apoio aos arrendatários mais carenciados está assegurado por quem de direito, o estado. Antes deste período de transição de 5 anos, os arrendatários já beneficiaram de décadas de rendas extremamente baixas em função do custo de aquisição e manutenção dos imóveis. Sou proprietário de alguns imóveis que foram avaliadas pelas Finanças em 2006 porque foi obrigatório para poder iniciar a actualização de renda, e fiquei a pagar mais de IMI do que recebo de renda. Reclamei inúmeras vezes junto das Finanças para o IMI ser em função da renda recebida, mas nunca foi aceite.

2-NÃO, porque 4% bruto não é uma taxa rentabilidade possível no imobiliário, os custos fixos são elevados, está estudado que o imobiliário para ser rentável no médio-longo prazo exige uma taxa de rentabilidade não inferior a 8%.

4-NÃO, nunca.

Eu como senhorio estou no limite, quem alterar a lei vai ser responsabilizado pelas consequências.

Comentário 34 – Não pretende identificação, 27.3.2017

Aumento das Rendas

1º- Não vejo qual a vantagem de se pedir o alargamento de 5 para 10 anos a transição de isenção de aumento da renda dado que no final de 2016 foi autorizado o fator de correcção de 1.0054, mesmo para aqueles que tiveram aumento de renda de 1/15 VPT em 2013, que estava na lei que durante 5 anos estava livre de aumentos, o que afinal não foi verdade.

2º- Por que motivo os arrendatários com contratos de arrendamento inferior a 1990 que não aderiram ao NRAU, não poderem declarar o valor da renda no IRS, o nosso contrato não foi

alterado por termos mais de 65 anos ou grau de deficiência superior a 60%, eu acho que isso se deve à idade do inquilino ou à sua deficiência. Não vejo por que razão eu não o possa fazer, todos o deveriam poder deduzir quer fosse muito ou pouco. Afinal dão por um lado tiram por outro. Porque no meu caso aumentaram-me 300% e cortaram-na pensão e ainda por cima não posso descontar nos meus impostos.

Comentário 36 – Manuel Machado, 28.3.2017

Arrendamento urbano - senhorio ou inquilino!

O arrendamento urbano é parte da organização urbanística de uma cidade, e por consequência de uma sociedade. Reúne por princípio um "investidor"- proprietário e um "utilizador "-inquilino. É razoável, atendível, e dever do Estado na sua legislação atender a esta problemática e saiba ser justo e equilibrado, com o resultado nas suas decisões legislativas, sobe pena de tomar partido por uma das partes, com a injustiça que isso acarreta, e as consequências sociais e urbanísticas que daí advém. Em consequência, e em resposta as questões em debate sou de crer que: R.1 - Não deve prorrogar-se o prazo de transição para o NRAU findo em (...) R.2 - Reduzir o percentual de correcção do valor limite (da renda) é tomar como princípio que o bem tem um valor inferior, o que não é verdade para efeito de custo de investimento e pagamento dos impostos ao Estado.

As respostas às questões seguintes tem sentido são no geral inerentes às duas primeiras.

Obrigado por ter permitido colaborar.

Comentário 37 – Tiago Ferreira, 28.3.2017

NRAU- Possíveis alterações

Venho agradecer a iniciativa de ouvir quem tem sido durante décadas totalmente esquecido, ignorado e desprotegido.

Sou proprietário de uma habitação junto da Assembleia da República, que as Finanças avaliaram em 2008 em 103.500,00€, e portanto eu pago IMI e taxa da Câmara com base nesta avaliação desde 2008. O meu inquilino paga-me de renda já actualizada desde 2012 o valor mensal de 66,00€. Na comunicação de actualização de renda que fiz em 2012, está escrito que a renda a partir de 01/05/2013 é de 575,39€, mas dados os elementos apresentados ficou com um período de transição de 5 anos, ou seja, a renda já foi actualizada. Pergunto: Tem algum cabimento legal agora que o prazo de transição está a chegar ao fim vir alterar um acordo escrito em 2012? A obrigação de dar uma casa a quem quer que seja por 66,00€ por mês é do estado, não é minha, será que os senhores deputados não percebem isto? Por que motivo entendem que a obrigação social é de um particular?