

A Lei das Rendas e os Contratos de Arrendamento

Posição da APRe!

(Abril de 2018)

Desde 2012, com a entrada em vigor da Lei nº3172012 de 14 de Agosto, o mercado do arrendamento sofreu uma alteração significativa resultante da maior liberdade na estipulação de regras relativas à duração dos contratos de arrendamento e na criação de um procedimento especial de despejo do local arrendado por forma a permitir a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento (in Artigo 1º da Lei nº 31/2012).

O mercado de arrendamento foi dinamizado após um período longo de estagnação atendendo a que os proprietários puderam actualizar as rendas. No entanto, as novas regras suscitaram desde logo críticas e as alterações legislativas de 2014 e de 2017 não evitaram uma perturbação no mercado e muito menos a crise que se instalou em algumas zonas do país no arrendamento de casas de habitação e de lojas e espaços de cultura, nomeadamente em Lisboa e no Porto, mas que tende a atingir outras zonas.

Muitas das situações resultaram da complexidade da legislação, da dificuldade de interpretação da mesma das condições de vulnerabilidade e falta de esclarecimento dos inquilinos.

Duas realidades preocupantes são de salientar:

- A saída forçada de inquilinos e a precaridade dos novos contratos sendo de registar a actuação fria de proprietários institucionais, nomeadamente sociedades imobiliárias,

- O aumento especulativo das rendas resultante do crescimento muito significativo do turismo e da apetência por parte de estrangeiros, com grande poder de compra, na aquisição ou aluguer de imóveis.

Estas duas realidades atingem diversos estratos da população portuguesa: os que procuram casa para habitar e os que tendo já habitação há muito tempo são obrigados a procurar nova habitação. Os mais idosos e os mais vulneráveis têm sido vítimas deste

processo doloroso que se tem agravado muito. Há pessoas a serem expulsas das casas onde vivem há muito tempo e onde investiram afectos e fizeram investimentos

Uma das missões da APRe! é a defesa dos seus associados, aposentados, reformados ou pensionistas, e, de um modo geral, dos idosos em situação difícil ou injusta. Muitos destes já são vítimas deste processo ou estão ameaçados de o serem. Nesta conformidade, a APRe! junta-se aos esforços dos que dão voz e apoio à população em risco e que pugnam por uma alteração da legislação em vigor por forma a serem evitadas os efeitos mais negativos da aplicação da mesma.

A sessão de esclarecimento e debate realizada na Junta da Misericórdia (Lisboa), em 23 de Abril de 2018, teve por objectivo possibilitar o diagnóstico da situação e recolher propostas para fazer chegar ao poder político. É de salientar que, de acordo com a Presidente da referida Junta de Freguesia, o problema dos despejos é da maior relevância na freguesia. Com efeito, entre 2012 e fim de 2016, a freguesia da Misericórdia perdeu 2000 habitantes e desde Janeiro de 2017 até ao presente já perdeu mais 400 em resultado da lei do arrendamento.

- Concluiu-se que é urgente alterar a legislação em vigor para proteger melhor o direito constitucional à habitação, equilibrar os direitos e obrigações das partes, evitar os abusos especulativos nos valores das rendas e a precaridade nos contratos de habitação. Este é o momento oportuno de apresentar propostas e de discutir esta problemática atendendo à apresentação, nesta data, de uma proposta de Lei de Bases e de um conjunto de medidas por parte do Governo.

- O arrendamento deve ser considerado uma actividade económica que deve ter em conta a justiça e a coesão sociais e que deve ser regulada de modo adequado com supervisão das Autarquias. Este é um dos casos em que o mercado livre não pode proporcionar soluções justas e equilibradas.

- Devem ser consideradas medidas fiscais especiais que incidam de modo progressivo sobre os rendimentos provenientes dos arrendamentos, desincentivando a subida especulativa do valor das rendas e a precaridade dos contratos.

- Os aumentos das rendas devem ser graduais e obedecer a regras razoáveis de sustentabilidade e que não impliquem a expulsão automática de quem tem rendimentos baixos ou fixos. A prova dos rendimentos dos inquilinos deve ter em conta a situação efectiva em cada ano.

- *A duração dos contratos deve proporcionar uma estabilidade no arrendamento e vida das famílias. Impõe-se a fixação de regras neste domínio, nomeadamente a fixação de um período mínimo, permitindo, contudo, excepções por acordo entre as partes.*
- *Há que garantir uma proteção eficaz aos inquilinos mais idosos (com idade superior a 65 anos), em particular os reformados, ou portadores de deficiência ou incapacidade significativa por forma a garantir uma segurança na habitação.*
- *Devem ser implementadas medidas que suspendam os processos de despejo em curso e evitem o início de novos processos até à entrada em vigor de nova legislação.*
- *Há que implementar medidas que evitem ou sancionem práticas de pressão abusivas por parte dos senhorios sobre inquilinos vulneráveis. O esclarecimento e o apoio judicial por parte das Juntas de Freguesia é fundamental.*
- *O Alojamento Local deve ser regulado pelas Autarquias, nomeadamente pelas Juntas de Freguesia, por forma a avaliar o impacto social em cada zona. Em algumas zonas de Lisboa (nas quatro freguesias da Baixa de Lisboa) o Alojamento Local deve ser controlado com urgência e ponderação. Nestas freguesias já parece estar próximo do limite socialmente suportável.*
- *O Alojamento Local deve ser considerado uma actividade comercial e não como habitação.*
- *O peso da habitação pública deve ser aumentado por forma a servir de moderadora face ao mercado. As medidas em curso por parte da CML são positivas mas insuficientes para enfrentar a dimensão do problema. Neste sentido, o investimento em habitação pública deveria deixar de contar para endividamento das autarquias.*
- *Há que ter em conta a experiência internacional nesta matéria, em particular no que respeita as “melhores práticas” e a regulação relativas ao Alojamento Local e à pressão da procura por parte de residentes não permanentes estrangeiros com elevado poder de compra. A regulação deve prevenir o potencial crescimento da xenofobia e do populismo em reacção a um crescimento desordenado de um turismo que provoque a exclusão dos habitantes nacionais.*

Lisboa, 28 de Abril de 2018

Sessão pública sobre a Lei das Rendas promovida pela APRe! com o apoio da Junta de Freguesia da Misericórdia (Lisboa)

Data: 23-04-2018

Local: Auditório da Junta de Freguesia da Misericórdia, Lisboa

Oradores:

Rosário Gama, Presidente da APRe!

António Machado, Secretário Geral da Associação de Inquilinos Lisbonenses

Carla Madeira, Presidente da Junta de Freguesia da Misericórdia

Olinda Marques de Carvalho, jurista da Junta Freguesia da Misericórdia

Paula Marques, Vereadora da Habitação da CML