

GECORPA – Grémio do Património

Audição sobre a Proposta de Lei n.º 38/XII – Alterações ao RAU

Vítor Córias
GECORPA – Grémio do Património
Presidente da direcção

1. INTRODUÇÃO

Ao longo da vida, as necessidades de habitação das pessoas, em termos de espaço e de localização, sofrem variações substanciais. A sua capacidade financeira varia, também, ao longo do tempo. Estas razões seriam suficientes para justificar a prioridade do arrendamento sobre a compra de habitação. Outros argumentos podem, no entanto, ser invocados, no mesmo sentido: racionalização da ocupação do solo, melhor controlo da expansão urbana, optimização da gestão do stock habitacional, economia de recursos naturais, etc. A opção pelo arrendamento surge, portanto, como mais favorável à sustentabilidade do País do que a aquisição de habitação.

Sendo a sustentabilidade, nas suas vertentes económica, ambiental, social e cultural, uma das suas bandeiras, o GECORPA – Grémio do Património, acolhe favoravelmente, na generalidade, as alterações ao RJAU contidas na P.L. 38-XII, que considera globalmente equilibrada.

As alterações propostas são entendidas pelo GECORPA – Grémio do Património como particularmente pertinentes quanto aos arrendamentos anteriores à reforma de 1990 (Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro), abrangendo 255 mil inquilinos.

2. POSIÇÃO FACE ÀS VÁRIAS QUESTÕES LEVANTADAS

2.1 "ÓNUS" SOCIAL

Considera-se insuficiente a redução do "ónus social" que recai sobre o senhorio, por exemplo, no caso dos inquilinos em situação de maior debilidade económica, de saúde, ou outra. Sem prejuízo da atenção que tais situações

devem merecer, seria de esperar que, após décadas de imposição aos senhorios, por parte do estado, de limites tão desfavoráveis à rentabilização dos seus imóveis, fosse o mesmo estado a assumir aquele ónus, subsidiando os inquilinos em tais situações extremas, e provendo ao seu realojamento, adquirindo, para o efeito, parte do vasto stock de imóveis excedentários actualmente disponível.

2.2 ENQUADRAMENTO FISCAL

Com o intuito de estimular o arrendamento, consideram-se atendíveis as razões que têm vindo a lume a favor da aplicação aos proveitos do arrendamento de um regime da taxa liberatória idêntico ao das aplicações financeiras.

Com a finalidade de desencorajar a especulação e investimento supérfluo em habitação, considera-se necessário o agravamento do IMI de prédios ou fracções que são mantidas devolutas sem justificação plausível durante largos períodos, em montantes a rever em alta.

Este regime deve ser estendido às segundas, terceiras ou múltiplas residências, em montantes progressivamente mais pesados.

2.3 ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS

Levantam-se, finalmente, algumas reservas quanto à eficácia da metodologia proposta com vista à actualização das rendas, em particular no que se refere à negociação entre senhorio e inquilino.

Lisboa, 2012-01-24