

**APRe!**

**Associação de Aposentados Pensionistas e Reformados**

# **A CARTA INDESEJADA**



Quando uma carta pode  
mudar uma vida

A Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, prevê um mecanismo de atualização das rendas aplicável a contratos para habitação anteriores a 15 de novembro de 1990, até aí congeladas. Eram os contratos vinculísticos, ou seja de duração ilimitada.

Em 2013 os inquilinos com contratos anteriores a 1990, receberam **cartas** dos proprietários a propor a transição para o NRAU (Novo Regime de Arrendamento Urbano). Essas cartas previam um aumento de renda e um termo para o contrato.

# INQUILINOS COM MAIS DE 65 ANOS

Para quem tinha simultaneamente mais de 65 anos (ou grau de deficiência superior a 60%) e carência económica, poderá invocar tal facto (devendo comprová-lo), caso em que o contrato só ficará sujeito ao NRAU mediante acordo das partes, ou seja, a transição para o novo regime, de contrato a prazo, só se poderia fazer com acordo do inquilino.

Se as partes não chegarem a acordo, a renda terá como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 (um quinze avos) do valor do locado, avaliado nos termos do CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis). Neste caso, não assiste ao senhorio o direito de unilateralmente denunciar o contrato de arrendamento, ainda que mediante indemnização.

O valor da renda, assim determinado, vigorará por um período de 5 anos. Findo o período de 5 anos de limitação da actualização da renda emergente da situação de insuficiência económica da arrendatária, o senhorio poderá voltar a atualizar a renda (não podendo a arrendatária voltar a invocar a circunstância de se encontrar em situação de carência económica)

Por desconhecimento das consequências muitos inquilinos não responderam às cartas dos senhorios, o que deviam ter feito, em carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias, a contar da recepção da carta enviada pelo senhorio, manifestando a sua não concordância com a transição para um contrato de arrendamento por 5 anos, mantendo o regime que vigorava à data da sua celebração

A falta de resposta do arrendatário valeu como aceitação da renda, bem como do tipo e duração de contrato propostos pelo senhorio, sendo que, no silêncio ou na falta de acordo das partes, quanto ao tipo ou duração do contrato, este considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de 5 anos

**Assim, e sem que tivessem disso consciência o contrato passou a prazo, com cinco anos- que acabam agora em 2018.**

**E ASSIM SE INICIAM OS  
DESPEJOS**

## **De novo, as CARTAS!**

A liberalização do mercado de arrendamento teve como consequência os aumentos exponenciais das rendas e precariedade dos contratos, como por exemplo, contratos de um ano, 6 meses não renováveis, pondo em causa a estabilidade familiar.

# EM 2018

O fim dos contratos de 5 anos, com o boom turístico, a continuação dos incentivos para a entrada em força do investimento estrangeiro, como os vistos Gold e a isenção de IRS por dez anos para pensionistas da UE "residentes não habituais", a especulação imobiliária, o Alojamento Local, constituem as causas de uma violenta crise na habitação, plasmada na quantidade enorme de despejos.



## **“Dali só saio morta!”**

As televisões e jornais têm transmitido relatos pungentes, de idosos que nasceram nas casas das quais receberam agora ordem de despejo - na maioria dos casos por o prédio ter sido comprado e ir para obras.

"Tenho 79 anos. Nasci na casa onde sempre vivi, em Alfama. Foi preciso vir uma miúda com vinte e tal anos para me expulsar. Pois eu dali só saio morta!"

Pessoas com 90 anos recebem cartas a dar um prazo de 30 dias para responderem!

Moro ali (Alfama) há 60 anos. Recebi uma ordem de despejo para abandonar a casa até ao dia 1 de agosto de 2018. Mas não abandono a casa nem a minha mulher. Dali só saímos mortos".

# “ESTAMOS NO ABISMO!”

Um determinado imóvel pertencia à mesma família há cinco gerações e, após a morte da proprietária, foi vendido, em setembro, por três milhões de euros. Todos os habitantes do seu prédio, na Rua da Madalena, receberam a carta com o "convite" para sair até Maio, apesar de alguns terem contratos de arrendamento até 2020 e outros habitarem o edifício há mais de 40 anos.

71 anos, cresceu em Alfama. Em 2017, recebeu uma carta da empresa que comprou o prédio onde vive há 10 anos: o seu contrato de arrendamento não seria renovado. Tinha que sair até 31 de Maio de 2017. Ainda antes, começaram as obras profundas no prédio.

"Vivi na Mouraria desde 1999 até ao final do ano passado, altura em que o senhorio decidiu aumentar-me a renda de 500 para mil euros. Procurei casa mas está impossível."

## O despejo e o desprezo não escolhem idade

A renda da casa começou por ser de 150 escudos (75 cêntimos) passou para 700 escudos (3,5 euros ) e depois já na época do euro para 30 e poucos euros e, por último, para 70 euros. Em agosto de 2017, o casal recebeu uma carta a fechar o contrato do arrendamento alegando que a inquilina não respondeu no prazo de 30 dias a um aviso escrito sobre a atualização da renda para 70 euros em 2013. "Em agosto de 2013 o marido da senhoria avisou que íamos receber essa carta mas disse para ignorarmos. Fomos enganados." A última proposta da senhoria foi estender mais um ano de arrendamento para o casal mas a pagar 450 euros de renda.

"Recebi carta do senhorio em como não me renovava o contrato porque vendeu o prédio a uma firma. Tenho que arranjar casa até 30 de abril de 2019 mas o meu marido está acamado, não fala nem anda. Vamos para onde?". A renda que o casal paga é de 450 euros. O marido tem uma reforma de 800 euros de funcionário dos seguros e Elisa auferre 400 euros.

## Protecção para quem tem mais de 65 anos?

Nos contratos anteriores a 1990 – SIM, mas...

...muitas pessoas tiveram que abandonar as suas casas porque o aumento das rendas passou a ser incomportável.

Há pessoas com mais de 65 anos que tinham arrendamentos anteriores a 1990 a serem despejadas. Havia na lei uma única desprotecção dos mais idosos: quando os edifícios iam para obras totais. Os senhorios, alegando que vão fazer obras profundas nas casas, despejaram os inquilinos com a indemnização de um ano de renda!

O Novo Regime do Arrendamento Urbano, adoptado em 2012, eliminou o prazo mínimo para os contratos de arrendamento e criou o Balcão Nacional de Arrendamento, também conhecido como a “Via Verde” do despejo. Objectivo: desentupir os tribunais deste tipo de processos.

# BULLYNG

A primeira coisa que os novos donos fizeram foi desligar a luz das escadas e despedir a pessoa que as limpava, ignorando as cartas dos arrendatários no sentido de reporem a iluminação e a limpeza, retirada dos corrimãos, ameaças de visitas da polícia e obras invasivas

Quem insiste em ficar, sofre várias formas de pressão dos senhorios. Resultado: pânico, depressão e baixas médicas.

Entre os mais de 84 mil novos contratos de arrendamento celebrados no ano passado, mais de metade terão sido a 12 meses.

## **A QUEM SE DEVEM DIRIGIR QUANDO RECEBEM A CARTA?**

Devem dirigir-se à Junta de Freguesia, às Associações de inquilinos, à DECO, para se informarem, antes de assumirem qualquer compromisso

O prazo de resposta é de 30 dias: não respondam sem saber o que devem responder!

## QUE Medidas?

Vão ser disponibilizadas 100 casas para as freguesias do Centro Histórico de Lisboa

A atribuição das casas é feita através de um concurso público, aberto **até 5 de Maio**, sendo as condições de seriação as mesmas de quem concorre à habitação pública

Só podem concorrer quem tem morada nas 4 freguesias de Lisboa (S. Vicente, Santa Maria Maior, Misericórdia e... e que estejam em situação de perda de habitação. A situação abrange também as pessoas que já foram despejadas há um ano.

# **Pacote Legislativo do Governo**

Em todo o país há mais de 25 700 famílias cuja situação habitacional é "claramente insatisfatória".

**1º Direito**

**Renda Acessível**

**Da Habitação ao Habitat**

**Chave na Mão**

**Protecção dos inquilinos idosos, com mais de 65 anos, e os que tenham um grau de incapacidade superior a 60%**



O programa *Primeiro Direito* pretende garantir o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e não têm capacidade financeira. O plano é que venha a disponibilizar oito mil fogos até 2020.

O Programa Arrendamento Acessível promete uma "oferta alargada a preços reduzidos", com benefícios fiscais para os senhorios que queiram aderir.

CHAVE NA MÃO - podem celebrar um contrato de gestão ou arrendamento com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU). Esse organismo ficará responsável por colocar a casa no lote disponível no Programa de Arrendamento Acessível.

Para promover a coesão e integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público foi criado o programa *Da Habitação ao Habitat*. **O programa inclui projetos-piloto em bairros de arrendamento público** "para testar soluções integradas, participadas e inovadoras de otimização da atuação pública"

O que é urgente, neste momento, é travar os despejos, impedir que as famílias possam perder a habitação onde sempre residiram, impedir o encerramento de micro, pequenas e médias empresas e de muitas colectividades" de recreio que funcionam em espaços arrendados e que não conseguirão continuar a suportar as respectivas rendas depois do aumento

## **PS congela despejos de inquilinos com mais de 65 anos**

Este regime transitório aplicar-se-á a inquilinos com mais de 65 anos ou com grau de deficiência igual ou superior a 60%, e que residam há mais de 15 anos no imóvel. Nestes casos os senhorios ficam impedidos de, por exemplo, invocar a realização de obras para obrigar à saída dos arrendatários.

# SENHORIOS

## Programa Arrendamento Acessível

Os proprietários que aceitem celebrar contratos de arrendamento por mais de dez anos passarão a pagar 14% de taxa liberatória em IRS, ao invés dos atuais 28%. Se o contrato for esticado para 20 anos, o encargo será de 10%.

Os senhorios que pratiquem rendas 20% mais baixas do que a mediana verificada na área de residência em questão, terão benefícios fiscais.

Entre eles está a redução do IMI de pelo menos 50% e uma isenção total de impostos [IRS e IRC] sobre rendimentos provindos do arrendamento acessível para contratos de duração mínima de três anos ", medida que abrange ainda o arrendamento a estudantes do ensino superior cumpridos apenas nove meses de contrato. Os proprietários terão ainda direito a um seguro de renda se o inquilino não pagar a mensalidade. O valor de referência da renda a ter em conta será o que foi publicado pela primeira vez pelo INE em março.

“A taxa de esforço das famílias não pode ser para o arrendamento acessível nem inferior a 10% nem superior a 35%”.

É preciso pensar uma forma de intervir que limite a possibilidade de aumento histórico das rendas sem desmotivar o interesse dos proprietários pelo arrendamento de longa duração.