

25 PERGUNTAS E RESPOSTAS

PROPOSTA DE NOVA LEI DO ARRENDAMENTO E A SUA INCIDÊNCIA NA CIDADE DO PORTO

Quais os contratos afectados pela nova lei? Todos.

De alguma forma, independentemente do ano em que foram feitos, todos os contratos de arrendamento são afectados. No entanto, os contratos realizados até 2005 são os que mais sofrerão alterações.

Quantos fogos arrendados há no concelho? Cerca de 43 mil, mas se subtrairmos a habitação social há 29 mil.

A cidade do Porto tem uma das maiores percentagens de fogos arrendados do país. A média nacional de casas alugadas (incluindo habitação social) é de 20%, no Porto apenas as habitações arrendadas a senhorios privados totalizam 29%.

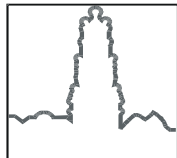
De que forma a nova lei vai mexer nos contratos actuais? Em síntese, vai substituir os contratos em vigor, aumentar as rendas e facilitar os despejos, retirando direitos aos inquilinos.

Os senhorios podem apresentar propostas de novas rendas e, caso não seguem a acordo com o seus inquilinos, podem obrigar à libertação do imóvel através do pagamento de uma indemnização equivalente a 60 vezes o valor médio da proposta de nova renda e de contra-proposta do inquilino.

Em alternativa, os senhorios podem elaborar novos contratos de 5 anos e aumentar as rendas para 1/15 avos (valor anual) do valor patrimonial das habitações.

Para os inquilinos com mais de 65 anos ou com mais de 60% de grau de deficiência está previsto que a nova renda não atinja valores superiores a 25% dos seus rendimentos e os senhorios não podem reclamar a libertação do imóvel antes do final do novo contrato.

Para os inquilinos com rendimentos inferiores a 500€ mensais está previsto que a nova renda não atinja valores superiores a 10% dos seus rendimentos.



Vejam-se os seguintes exemplos:

1) Casal com 70 anos

Rendimentos mensais brutos: 1000€ + 850€ = 2050€

Habitação com valor patrimonial de 100 000€

Nova renda a aplicar de imediato: 512€/mês, sendo que ao final de 5 anos passa ao regime de renda livre.

2) Indivíduo com 60 anos a residir sozinho

Rendimentos mensais brutos: 600€

Habitação com valor patrimonial de 70 000€

Nova renda a aplicar de imediato: 389€/mês, sendo que ao final de 5 anos passa ao regime de renda livre. No entanto, querendo, o senhorio pode despejar imediatamente o inquilino pagando uma indemnização.

3) Casal de 40 anos com 3 filhos

Rendimentos mensais brutos: 475€ + 150€ = 625€

Habitação com valor patrimonial de 70 000€

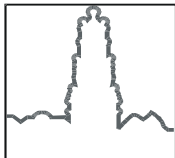
Nova renda a aplicar de imediato: 389€/mês, sendo que ao final de 5 anos passa ao regime de renda livre. No entanto, querendo, o senhorio pode despejar imediatamente os inquilinos pagando uma indemnização.

Os inquilinos, mesmo aqueles de idade avançada e com baixos rendimentos, têm a garantia de poder ficar nas suas casas depois de terminado o prazo de 5 anos dos novos contratos que serão feitos contemplando os aumentos das rendas a introduzir por agora? Não, em síntese passa a prevalecer o regime de renda livre.

Quando findo o prazo de 5 anos dos novos contratos passa a vigorar o regime de renda livre, podendo apenas existir excepções de renovação por mais dois anos.

Há apoios previstos para ajuda no pagamento das rendas durante o prazo de 5 anos dos novos contratos e posteriormente com as novas rendas livres? Não, apenas há declarações vagas.

O Governo afirmou demagogicamente ter preocupações mas ainda não anunciou qualquer medida em concreto.



Os apoios actualmente existentes para inquilinos carenciados economicamente existem e são aplicados? Não, as promessas de subsídios de anteriores e do actual governo não passam de conversa fiada.

Apesar de estarem consagrados na lei, praticamente não têm aplicação, nem tão-pouco os serviços de apoio social do Estado os conhecem e promovem. A Associação de Inquilinos do Norte de Portugal, apesar de ter milhares de associados, apenas conhece um caso de um inquilino que usufrui de participações públicas para pagamento de renda e que demorou 5 anos a ser deferido!

Quais as freguesias mais afectadas do Porto? As mais envelhecidas.

As freguesias com maior peso de residentes com mais de 65 anos, com destaque para Vitória, Sto. Ildefonso, Miragaia, Sé, S. Nicolau, Cedofeita e Bonfim, são simultaneamente as freguesias com maior percentagem de casas arrendadas.

Importa ter presente que há mais de 55 mil residentes com mais de 65 anos no Porto, perfazendo 23% da população. No grupo dos reformados e pensionistas estão cerca de 40% dos portuenses.

Há falta de casas no mercado imobiliário? Não, pelo contrário.

Em Portugal há 735 mil casas vagas, sendo que 250 mil são fogos novos sem utilização. No Grande Porto, há 80 mil alojamentos vagos. Na cidade do Porto, 21% dos fogos estão desocupados.

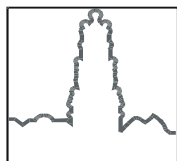
A coexistência de largas centenas de milhar de casas vagas e os preços exorbitantes praticados na compra/venda e nos arrendamentos comprovam que a especulação não resolve antes agrava os desajustamentos do mercado de arrendamento.

A generalidade dos inquilinos paga muito pouco e tem rendas congeladas? Não, a maioria dos alojamentos arrendados no país custa uma renda superior a 200€/mês e desde 1985 que há coeficientes anuais de actualização.

No país, 55% dos alojamentos arrendados situam-se nos escalões acima de 200€ mensais. Desde de 1985 que todos os anos o Governo em funções decide um coeficiente de actualização das rendas, por exemplo, no ano corrente é 4,79% no caso de contratos anteriores a 1967 e de 3,19% nos posteriores.

Qual é renda média paga na cidade do Porto pelos inquilinos privados? Muito cara!

Segundo a mediadora imobiliária Worx, em 2011, a renda media por um T2 era de 652€/mês e por um T3 de 957€/mês. De acordo com o estudo da Câmara Municipal do Porto “O Porto em números – Síntese Estatística”, de 2011, o custo médio de arrendamento €/m² é de 7,2, ou seja, um apartamento com 100m² custará em média 720€/mês.



Direcção da Organização da Cidade do Porto



A nova lei vai dinamizar o Centro Histórico e repovoar o Porto? Não, como pelo contrário vai acelerar a desertificação.

Caso a nova lei avance, a somar ao fenómeno do regresso de muitos filhos a casa dos pais devido a quebras de rendimentos e à incapacidade em custear os créditos habitação, vai gerar-se o flagelo da mudança de muitos idosos para a casa dos seus filhos por não conseguirem fazer face aos aumentos das rendas.

Muitos edifícios ainda se mantêm de pé apenas porque os inquilinos vão fazendo as obras de manutenção necessárias porque de outra forma já estariam devolutos.

Os sucessivos governos têm promovido o arrendamento por parte dos jovens? Não, têm aliás reduzido drasticamente os apoios.

O programa “Arrendamento Jovem” foi transformado no “Porta 65”, com redução de verbas e o estreitamento de critérios. Desde 2007, o orçamento de apoios para os jovens arrendarem casas foi reduzido em mais de 70% e o nº de jovens beneficiados diminuiu de cerca de 26 000 para aproximadamente apenas 6 000, mas a tendência é para descer ainda mais.

Os arrendamentos para habitação são maioritariamente antigos? Não, sendo que 47% dos contratos de arrendamento são posteriores a 2005.

Cerca de 46,9% dos contratos de arrendamento foram celebrados desde 2006, 34,2% entre 1975 e apenas 18,8% antes de 1975.

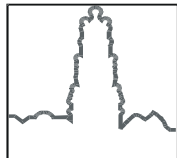
A legislação em vigor não garante mecanismos de protecção dos senhorios perante os inquilinos incumpridores? Sim, vários.

Desde 1990 que todos os contratos têm termo certo entre 5 e 30 anos. Há diversas possibilidades de denúncia dos contratos pelos senhorios. Por outro lado, por exemplo, se um inquilino se atrasar no pagamento da renda, o seu senhorio pode reclamar a renda referente a esse mês em 150%.

O inquilino tem a garantia de ser necessária uma decisão judicial para a determinação de ordem de despejo? Não, quem passará a decidir os despejos são os senhorios e o Balcão do Arrendamento.

Caso a proposta de lei se transforme em lei, os senhorios passam a notificar directamente os inquilinos da ordem de despejo e estes, num determinado prazo, poderão recorrer ao Balcão do Arrendamento (organismo a ser criado e de constituição pouco clara), cabendo a esta entidade dirimir os processos. Desta forma, deixa de ser necessária uma decisão dos tribunais para ordenar despejos, acelerando os processos e desprotegendo os inquilinos.

Por exemplo, se um consórcio tiver interesse num prédio com vistas para o rio Douro que seja habitado por três famílias pode despejar estes inquilinos? Sim, tendo eventualmente que assumir pequenas indemnizações se tiver pressa no processo.



Direcção da Organização da Cidade do Porto



Este é um ponto muito importante. A proposta do Governo vai levar a uma onda de despejos porque introduz a possibilidade de pagamento de indemnização pelo senhorio para que o inquilino abandone o imóvel e, ao substituir os contratos sem termo por contratos de 5 anos, reduz a capacidade negocial do inquilino.

Se, propositadamente, o senhorio não chegar a acordo com os inquilinos pode proceder ao seu despejo imediato pagando uma indemnização igual a 60 vezes o valor médio das novas rendas propostas por senhorio e inquilinos – se no caso em apreço este valor médio for 350€, o consórcio terá de pagar 63 000€ para despejar estas três famílias. Ou então, caso os inquilinos aceitem pagar os aumentos das rendas previstos na proposta de lei, esperar 5 anos pelo fim dos novos contratos.

Fica aberta a porta à chantagem aos inquilinos para que estes aceitem indemnizações baixas em troca de saírem da habitação, muito abaixo daquilo que é referido na proposta do Governo, tendo em conta que os contratos caducarão a prazo e que os inquilinos acabarão postos da rua com “uma mão à frente e outra atrás”.

Está prevista a construção de mais habitação social? Não, estando em curso a redução da mesma.

A oferta de alojamentos pelo Instituto de Habitação é muito reduzida e não está previsto que se alargue.

A Câmara do Porto tem desenvolvido uma política de demolição de bairros municipais, como por exemplo Aleixo, S. Vicente de Paulo, “CTT” e Rainha D. Leonor. Apesar do aumento de pedidos, desde Maio de 2010 que não é iniciado qualquer processo de atribuição de habitação nos bairros municipais.

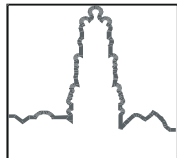
A liberalização do arrendamento vai fazer baixar os custos da população com a habitação? Não, ainda vai aumentar mais esta despesa nos orçamentos familiares.

Respondemos a esta pergunta com outra pergunta: alguma liberalização de preços fez baixar os preços praticados nas respectivas áreas? Vejam-se os exemplos dos combustíveis, telecomunicações, entre outros.

Porque é que uma habitação digna é tão cara? Porque os sucessivos governos PS e PSD/CDS têm estado subordinados aos grandes interesses financeiros e imobiliários.

Durante várias décadas a especulação na construção e venda de habitações foi a “galinha de ovos de ouro” da banca, do sector segurador, das agências imobiliárias e de muitas empresas construtoras, sendo também uma perversa fonte de financiamento das câmaras municipais e de “clientelas”.

Os sucessivos governos demitiram-se da responsabilidade de promover a auto-construção, a habitação cooperativa, a construção a custos controlados e um verdadeiro mercado social de arrendamento.



Direcção da Organização da Cidade do Porto



A proposta de nova lei também vai mexer no comércio tradicional, nas micro, pequenas e médias empresas, nas colectividades, nas associações e forças vivas em geral? Sim, de uma forma até mais agressiva do que no arrendamento para habitação.

Nestes casos é aplicado imediatamente o regime de renda livre, estando apenas previstas algumas condições transitórias para as designadas microentidades.

O actual contexto económico e social aconselha a aumentos brutais dos preços das rendas? Não, sobretudo tendo em conta o aumento generalizado do custo de vida e a redução dos rendimentos.

O povo português enfrenta uma ofensiva sem precedentes. O custo de todos os bens e serviços essenciais está a aumentar significativamente. O desemprego, a precariedade, os baixos salários e a pobreza estão a crescer. Os salários e as reformas estão a ser cortados. Os encerramentos de lojas e empresas sucedem-se em catadupa.

Neste contexto, aumentar ainda mais os custos com a habitação, sobretudo da população mais carenciada economicamente e idosa, e os custos fixos das micro e pequenas empresas é como deitar “gasolina na fogueira”.

A quem interessa que actual proposta de lei avance? Sobretudo ao grande capital.

Com a nova lei, a gula pelos centros históricos do Porto e Lisboa torna-se mais fácil e barata de satisfazer. Por outro lado, será muito vantajosa para o sector financeiro rentabilizar as milhares de casas que tem em mão.

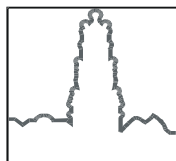
É coincidência as troikas nacional e estrangeira apresentarem uma nova lei do arrendamento simultaneamente com os ataques sem precedentes aos direitos laborais e às funções sociais do Estado? Não, são medidas integradas na mesma estratégia anti-social e de roubo aos trabalhadores e ao povo.

As classes dominantes estão a fazer um ajuste de contas com a Revolução do 25 de Abril. Por um lado, o direito constitucional à habitação foi transformado num negócio, por outro, os trabalhadores têm de estar disponíveis para viver hoje no Porto, amanhã em Lisboa, depois no Algarve...

Há alternativas? Sim, nesta matéria como em todas as outras da governação do país.

Os problemas gerados pela especulação não se resolvem com mais especulação. A realidade está a comprovar a pertinência e justeza das propostas à muito apresentadas pelo PCP.

É necessário enfrentar os interesses do grande capital, investir recursos públicos na reabilitação dos centros históricos, na construção de habitação social, na atribuição de subsídios de apoio ao pagamento de rendas, penalizar os proprietários incumpridores e promover a integração de fogos desocupados no mercado de arrendamento.



Direcção da Organização da Cidade do Porto



A propostas do Governo, por terem sido já aprovadas em Conselho de Ministros, já são lei? Não, ainda carece de aprovação pela Assembleia da República e de regulamentação.

Este processo não é irreversível e pode ser derrotado. Ainda faltam trâmites políticos e burocráticos. Outras tentativas anteriores de promover a especulação no arrendamento foram parcialmente derrotadas. A mobilização das populações e das forças vivas será determinante para obrigar as *troikas* a recuar.

CIDADE DO PORTO

ALOJAMENTOS FAMILIARES DE RESIDENCIA HABITUAL, REGIME DE PROPRIEDADE E POPULAÇÃO IDOSA

Zona Geográfica	Regime de propriedade							TOTAL
	Proprietário ou co-proprietário	%	Arrendamento ou subarrendamento	%	Arrendamento ou subarrendamento excluindo habitação social (estimativa)	%	Outros	
Porto (Concelho)	50509	51,2	42962	43,5	28627	29,0	5193	98664
Aldoar	3048	63,2	1556	32,3	522	10,8	216	4820
Bonfim	5126	48,0	4958	46,4	4495	42,1	599	10683
Campanhã	5024	39,4	7164	56,1	3805	29,8	571	12759
Cedofeita	5374	53,5	4056	40,4	4021	40,0	611	10041
Foz do Douro	3083	68,7	1120	24,9	1100	24,5	286	4489
Lordelo do Ouro	4773	55,9	3371	39,5	1066	12,5	391	8535
Massarelos	1526	50,8	1279	42,6	1151	38,4	196	3001
Miragaia	206	21,3	705	72,8	58	6,0	58	969
Nevogilde	1395	70,8	432	21,9	144	7,3	144	1971
Paranhos	9718	51,5	8188	43,4	4300	22,8	974	18880
Ramalde	9408	61,6	5071	33,2	3071	20,1	787	15266
Santo Ildefonso	1272	30,5	2668	63,9	2500	59,9	233	4173
São Nicolau	139	17,7	623	79,4	623	79,4	23	785
Sé	299	20,6	1082	74,6	1082	74,6	69	1450
Vitória	118	14,0	689	81,8	689	81,8	35	842

População residente	População com 65 anos ou mais	%
237584	55487	23,35
12843	2520	19,62
24265	6640	27,36
32652	7570	23,18
22077	5976	27,07
10997	2665	24,23
22270	4405	19,78
6789	1648	24,27
2067	543	26,27
5018	1058	21,08
44298	10567	23,85
38012	7466	19,64
9029	2461	27,26
1906	483	25,34
3460	913	26,39
1901	572	30,09

Fontes: Anuário Estatístico da Região Norte 2010 e Censos 2011

Porto, Janeiro de 2012

O Executivo da DOCP do PCP

Direcção da Organização da Cidade do Porto do PARTIDO COMUNISTA PORTUGUÊS

Avenida da Boavista, 931 a 937 4100-128 PORTO Telefs: 226095651 a 8 Fax: 226097948

cidadedoporto@porto.pcp.pt www.cidadedoporto.pcp.pt