



**PROPRIEDADE
URBANA**

n.º 451 :: Outubro 2018

Regresso aos contratos
de arrendamento vitalícios

Requisições forçadas
na Lei de Bases da Habitação

Ataque à Propriedade

O logro do programa
de Arrendamento Acessível

27 propostas de alteração
de Lei em discussão

Novas regras no
Alojamento Local

Na sua revista

Nesta edição damos-lhe conta dos esforços que a ALP se encontra a envidar para enviar para fiscalização da constitucionalidade o diploma que suspende o acesso à Justiça por parte de milhares de proprietários que firmaram de boa-fé e à luz da Lei contratos de arrendamento a prazo, transformando-os agora, de forma cega e injustificada, em contratos vitalícios. Saudações Associativas.

SUMÁRIO

A ABRIR

Rendas devem aumentar 1,15% em 2019



pp. 4-5

SERVIÇOS

Não compre um imóvel sem recorrer ao serviço Casa OK da ALP



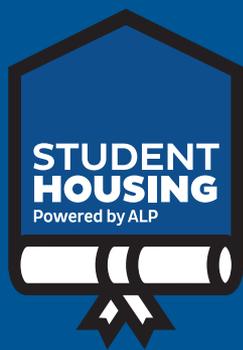
pp. 20-21

AGENDA

ALP organiza "Property Day" da UIPI em Lisboa



p. 19



SERVIÇOS

ARRENDAMENTO A ESTUDANTES

Esta é uma excelente oportunidade para rentabilizar o seu património sem os constrangimentos das alterações legislativas em curso, com o selo de confiança do novo serviço Student Housing da ALP.

pp. 22-23



DOSSIÉ

ORÇAMENTO DE ESTADO 2019

Conheça as reivindicações da ALP para um verdadeiro incentivo ao mercado de arrendamento, que foram entregues pelo segundo ano consecutivo ao Governo.

pp. 06-09

FICHA TÉCNICA

A Propriedade Urbana Início da publicação 14 de Novembro de 1914 \ **Propriedade e edição** Associação Lisbonense de Proprietários
Sede Rua D. Pedro V, 82 - 1269-002 Lisboa \ **Tel.** 213 402 000 \ **Fax** 213 402 013 \ **email** atendimento@alp.pt \ **Website** www.alp.pt
Director Prof. Dr. Luís Menezes Leitão \ **Projecto gráfico** Andreia Constantino Design Studio \ **Impressão e acabamento** Ondagrafe
Registo da DGI n.º 100 095 \ **Depósito legal** 34.933/90 \ **Tiragem** 10 000 exemplares. Distribuição gratuita aos Associados.



O Presidente da ALP
Luís Menezes Leitão

Prezados Associados da ALP:

Infelizmente, os brutais ataques que a maioria parlamentar e o governo da geringonça têm dirigido contra os proprietários têm-se vindo a intensificar nos últimos tempos, com a total complacência do Presidente da República, que já se percebeu que pouco ou nada fará em defesa dos mais elementares direitos dos proprietários.

Esta situação ficou demonstrada com a recente publicação da Lei 30/2018, de 16 de Julho, intitulada de “regime extraordinário e transitório de protecção de pessoas idosas ou com deficiência que sejam arrendatárias e residam no mesmo local há mais de 15 anos”. Apesar de apelidado de “extraordinário e transitório”, o regime corresponde ao tipo de medidas a que os proprietários infelizmente se habituaram ao longo de mais de um século de congelamento de rendas em Portugal.

Assim, relativamente a esta categoria de inquilinos, os proprietários apenas podem opor-se à renovação dos contratos de arrendamento a prazo que com eles celebraram no caso de demonstrarem que necessitam da casa para habitação própria ou dos seus descendentes (art. 3.º, n.º 1), ficando mesmo suspensas as oposições à renovação já efectuadas antes da entrada em vigor da lei (art. 3.º, n.º 2). Mesmo que o senhorio já tenha instaurado acção de despejo ou recorrido ao procedimento especial de despejo, o juiz passa a ser obrigado a suspender o respectivo processo (art. 4.º). E, mesmo nos casos em que o senhorio tenha concedido ao arrendatário alguma indemnização pelo termo do arrendamento, o arrendatário pode devolver essa indemnização, caso em que a extinção do contrato fica igualmente suspensa (art. 5.º). Prevê-se que o diploma vigore até 31 de Março de 2019, mas já se sabe que posteriormente surgirá outro a consagrar soluções idênticas ou ainda piores.

São mais uma vez medidas altamente lesivas dos direitos dos proprietários, a pretexto da concessão de uma protecção social aos arrendatários, a qual a grande maioria dos inquilinos não necessita e, em relação aos que necessitam, a mesma deve ser assegurada pela segurança social, a qual os proprietários já estão a sustentar através do denominado imposto Mortágua, o adicional ao IMI. Com esta lei, o parlamento lesa gravemente a confiança dos proprietários, uma vez que os impede de denunciar contratos que foram celebrados a prazo, como inclusivamente permite que sejam desfeitos contratos recentemente celebrados, em que foi paga indemnização aos inquilinos para deixarem o imóvel, bastando para isso que o inquilino decida devolver a indemnização recebida.

A ALP salientou publicamente a inconstitucionalidade desse diploma, por violação, quer do princípio da confiança inerente ao conceito de Estado de Direito democrático, previsto no art. 2.º da Constituição, quer do direito de acesso aos tribunais, consagrado no art. 20.º da Constituição. E para esse efeito alertou a Presidência da República, tendo sido a Direcção da ALP recebida no Palácio de Belém, onde solicitou que o referido diploma fosse sujeito à fiscalização preventiva da sua constitucionalidade pelo Tribunal Constitucional.

Mas infelizmente o Presidente da República optou por promulgar este diploma com o estafado argumento das “razões sociais” de protecção dos inquilinos. De acordo com o comunicado da Presidência, “ponderados estes argumentos e as razões sociais de maior fragilidade e menor capacidade de resposta, justificativas do diploma, entendeu o Presidente da República deverem estas prevalecer. Aliás, em consonância com o seu entendimento de sempre”. Os proprietários ficaram assim a saber que, para o Presidente da República, os seus direitos constitucionais podem ser livremente lesados, uma vez que as tais “razões sociais” irão sempre prevalecer sobre a protecção constitucional da propriedade privada, garantida pelo art. 62.º da Constituição.

Aliás, deve dizer-se que desde o início do seu mandato o Presidente da República não solicitou uma única vez a intervenção do Tribunal Constitucional para averiguação da constitucionalidade das sucessivas leis que têm sido produzidas pela geringonça, grande parte das quais de constitucionalidade mais do que duvidosa. É preocupante que tal esteja a acontecer, o que põe seriamente em causa o funcionamento do Estado de Direito em Portugal.

Confrontada com a recusa do Presidente da República, a ALP decidiu por isso pedir à Provedora de Justiça que solicite ao Tribunal Constitucional a fiscalização da constitucionalidade deste diploma, tendo a sua Direcção sido recebida pela Provedora de Justiça e pelo vice-provedor no final do mês de Julho.

Uma fiscalização sucessiva da constitucionalidade é um processo longo e moroso, mas, caso venha a ser aceite, será uma hipótese de resolver o sério problema que este diploma criou aos proprietários. No caso da taxa de protecção civil de Lisboa, que era obviamente inconstitucional conforme sempre declarou a ALP, a inacção das entidades a quem competia fiscalizar a sua constitucionalidade permitiu que a mesma fosse cobrada ao longo de vários anos, e só a intervenção do Provedor de Justiça permitiu que o Tribunal Constitucional determinasse a sua restituição aos proprietários de Lisboa.

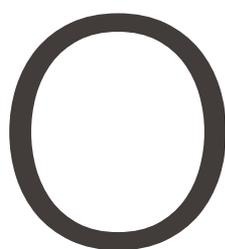
A ALP reitera que está e continuará a estar sempre atenta aos sucessivos ataques que têm vindo a ser efectuados contra os proprietários urbanos, fazendo ouvir a sua voz e reagindo nas instâncias adequadas contra os mesmos. Os proprietários portugueses sabem que podem contar com a ALP para lutar contra as históricas injustiças de que infelizmente os proprietários continuam a ser objecto em Portugal no fim da segunda década do século XXI.

Lisboa, Setembro de 2018



Rendas deverão aumentar 1,15% em 2019

A ALP disponibilizará, na sua newsletter electrónica mensal, a minuta para comunicação do aumento anual de rendas, após a sua publicação em Diário da República, prevista para o mês de Outubro.



Instituto Nacional de Estatística (INE) divulgou que o valor da inflação (índice de preços no consumidor), em Agosto, sem considerar a Habitação, que serve de referência para o aumento anual das rendas, foi de

1,15%, o que representou um ligeiro acréscimo face aos 1,14% registados em Julho.

A taxa de 1,15% anunciada pelo INE é uma estimativa rápida, sendo que o INE deverá confirmar este valor de forma definitiva no dia 12 de Setembro. Este valor será posteriormente publicado em Outubro, no Diário da República, e só após essa data podem os senhorios

comunicar o aumento das rendas aos seus inquilinos.

Esta actualização corresponde ao valor mais alto desde 2013, no qual as rendas puderam ser actualizadas em 3,36%, e compara com aumentos de 1,12% em 2018, 0,16% em 2017 e 0,54% em 2016.

A ALP mantém-se crítica quanto à fórmula de cálculo dos aumentos das rendas, que não reflecte a evolução do mercado e os custos com a Habitação. O impacto da actualização das rendas para o próximo ano é praticamente nulo nos contratos antigos, dada a impossibilidade de alterar o valor das rendas aos agregados familiares que invocam carência.

Tudo o que precisa de saber sobre o aumento das rendas em 2019



Como calculo o valor do aumento da renda?

Para calcular o valor do aumento, basta multiplicar o valor da renda actual pelo coeficiente de 1,15%. Por exemplo, numa renda de 500 euros mensais, os proprietários poderão aplicar um aumento de 5,75 euros.



A actualização das rendas é obrigatória?

Não. A renda pode ser actualizada nos termos que estiverem estabelecidos no contrato de arrendamento, existindo, nos contratos posteriores a 1990, total liberdade para o senhorio e inquilino acordarem na forma e data em que a renda será aumentada. No caso de nada ter sido estipulado no contrato de arrendamento, o senhorio, se assim o desejar, pode aumentar a renda anualmente através da aplicação do coeficiente de actualização publicado em Diário da República até ao final do mês de Outubro.



Fiz um contrato há seis meses. Posso actualizar a renda em 2019?

A primeira actualização de renda só pode ser exigida ao inquilino um ano após a vigência do contrato de arrendamento. As seguintes actualizações podem ser efectuadas um ano após a actualização prévia. Note que a comunicação ao inquilino do respectivo aumento tem que ser enviada com 30 dias de antecedência.



Não actualizei as rendas dos meus inquilinos em 2018. Posso fazer as actualizações de 2018 e de 2019 na mesma comunicação?

Sim. Pode comunicar ao inquilino, com 30 dias de antecedência, ambos os aumentos, fazendo incidir os respectivos coeficientes legais publicados em Diário da República. Mas não pode exigir retroactividade do aumento de 2018 aos arrendatários.



Tenho um inquilino com contrato anterior a 1990 com mais de 65 anos. Posso actualizar a renda com base no coeficiente de 2018?

Não. Não poderão ser actualizados os contratos anteriores a 1990 de inquilinos que invoquem situação de carência financeira devidamente atestada pela Autoridade Tributária, inquilinos com idade superior a 65 anos e com graus de deficiência igual ou superior a 60%, durante o período transitório em vigor no âmbito do Novo Regime do Arrendamento Urbano.



Como posso obter uma minuta para enviar a comunicação do aumento de renda ao meu inquilino?

A ALP informará os seus Associados do coeficiente de actualização publicado em Diário da República através do seu website, página de Facebook e da sua newsletter electrónica mensal, disponibilizando, como habitualmente, uma minuta de carta de comunicação do aumento estipulado pela Lei, que deverá ser enviada por correio registado com aviso de recepção.

ALP reclama tréguas à ofensiva do Governo sobre proprietários com pacote de medidas a inscrever no OE 2019

Chegou a altura de o Governo implementar efectivamente uma “Nova Geração de Políticas de Habitação”. O Orçamento do Estado é o momento de excelência para o Governo, as forças que o suportam, a titular da pasta da Habitação e o Ministério das Finanças darem um sinal inequívoco da sua vontade de mudar o paradigma que falhou.

A ALP voltou a apresentar ao Governo e a todos os grupos parlamentares um pacote de medidas transversais de alívio e benefícios fiscais sobre a propriedade imobiliária a inscrever no Orçamento de Estado de 2019 (OE 2019), em sede de IRS, IMI e AIMI, reclamando tréguas à ofensiva lançada sobre os proprietários e sobre a propriedade imobiliária que está na base da crise na habitação que se vive no país.

Os proprietários portugueses são parte da solução e não do problema que está criado. A situação de emergência que se vive tanto na habitação como no arrendamento não pode excluir e hostilizar os donos dos imóveis que, para mais, há décadas assumem a função social do Estado que lhes foi imposta.

A ALP deixa por isso o repto para que haja coragem política para inscrever no OE 2019 o pacote de medidas abaixo elencado e que seja consignada em sede do Orçamento uma dotação para apoios sociais, nomeadamente cumprindo o Decreto-Lei 156/2015, que está em vigor, e que prevê a atribuição de um subsídio do Estado a conceder a inquilinos com comprovada carência económica, e uma

verba significativa para construção e requalificação do edificado público para habitação social, por forma a estancar a crise e bolha da habitação no país. A aplicação deste diploma permitiria evitar que o ónus da carência económica dos arrendatários continue a ser injustificadamente transferido para os senhorios.

A ALP tem vindo incessantemente a alertar de forma pública que o desvario da ofensiva do Governo e das forças que o suportam sobre os proprietários de imóveis, quer através de uma catadupa de propostas de lei desarticuladas no âmbito da habitação, arrendamento e alojamento local – todas elas assentes na defesa dos direitos dos inquilinos à custa da supressão dos direitos dos proprietários –, quer através do garrote fiscal – com a introdução de novos e injustos

impostos sobre a propriedade –, iria criar uma crise sem precedentes na habitação em Portugal.

As palavras “habitação”, “arrendamento” e “rendas acessíveis” estão constantemente nos discursos e intervenções públicas e políticas do Governo e dos seus parceiros. Porém, passados oito meses de vigência do Orçamento do Estado de 2018, e quatro meses depois de ter anunciado com grande pompa e circunstância a sua “Nova Geração de Políticas de Habitação”, que se pretendia uma reforma corajosa e com ambição, há zero medidas em vigor para reverter a desastrosa política levada a cabo nos últimos três anos que levou à presente situação de emergência na habitação.

Com efeito, a única de todas as medidas anunciadas que entrou em vigor, passados estes meses, foi a transformação forçada de contratos com a duração de cinco anos em contratos vitalícios, uma vez mais, contratos esses que tinham sido firmados livremente e de boa-fé entre senhorios e inquilinos, a partir de 1990, no âmbito do RAU, para os inquilinos que tenham hoje idade igual ou superior a 65 anos ou incapacidade igual ou superior 60% — medida que a ALP reputa de inconstitucional, tendo já solicitado à Provedora de Justiça a sua fiscalização



— e a suspensão arbitrária dos despejos até Março de 2019.

A previsão feita o ano passado pela ALP, aquando do envio do seu caderno reivindicativo ao Governo e ao Ministério das Finanças — que foi liminarmente ignorado por ambos —, cumpriu-se: existe uma escalada insustentável dos preços da habitação, o mercado de arrendamento em Portugal está a colapsar, e a confiança dos proprietários nas instituições e no Estado de Direito

está ferida de morte. O diagnóstico da ALP é também partilhado por Bruxelas, que, na oitava avaliação ao pós-programa de resgate de Portugal, refere que as “ineficiências” geradas pelo “quadro regulatório” em matéria de habitação estão a contribuir para um clima de crispação social entre senhorios e inquilinos, e que paira o risco de haver cada vez menos casas para arrendar, porque alguns proprietários sentem que a lei está a favorecer mais os inquilinos.

Este é o momento de repensar a linha política do Governo e dar tréguas à ofensiva sem precedentes que foi lançada sem qualquer justificação contra os proprietários, para a qual a ALP está disponível para contribuir construtivamente.

Os proprietários portugueses ambicionam que a proposta de OE a apresentar brevemente pelo Governo ao Parlamento inclua o seguinte pacote de medidas:

IRS – Imposto sobre Rendimentos Singulares

- Redução da taxa liberatória dos rendimentos prediais em três pontos percentuais por cada ano da vigência de um contrato de arrendamento, em contratos com duração de até 5 anos
- Taxa liberatória única de 10% para contratos de duração superior a 6 anos
- Dedução total do valor do IMI e Taxas Municipais, aquando do imóvel afecto ao arrendamento tradicional, em sede de dedução à colecta e não ao rendimento.
- Aumento das deduções de despesas — incluindo abatimento em sede de IRS de despesas realizadas com cozinhas, electrodomésticos, mobiliário, juros e amortizações de empréstimos para obras em imóveis colocados no mercado de arrendamento

A ALP considera que o escalonamento das taxas liberatórias de IRS para rendimentos prediais inscrito na “Nova Geração de Políticas de Habitação”, que prevê uma redução da taxa liberatória de IRS dos rendimentos prediais dos actuais 28% para os 14% nos contratos de duração superior a 10 anos, e de 10% no caso dos contratos com vigência de 20 anos, está destinada ao fracasso.

Trata-se de uma medida irrealista, que não vai ter qualquer acolhimento por parte dos proprietários, pois a maioria dos senhorios deixou de fazer contratos superiores a um ano — situação imputada à falta de confiança que depositam no Estado democrático e na estabilidade legislativa no âmbito das leis do arrendamento.

Por experiência própria, os proprietários sabem não poder acreditar que estas medidas vigorem durante o período de duas décadas, ficando amarrados a um contrato de arrendamento, quando está demonstrado que qualquer Governo pode fazer tábuas-rasa das reformas estruturantes

que estavam em curso, e tornar, por exemplo, esses contratos a prazo, celebrados de boa-fé e à luz da Lei, em arrendamentos vitalícios.

Relativamente ao anúncio da isenção de IRS e IMI para os rendimentos prediais dos imóveis colocados no mercado de arrendamento acessível no prazo mínimo de três anos (ou 9 meses no caso de arrendamento a estudantes), que prevê que a renda praticada seja em média 20% mais baixa que a mediana do mercado, calculada pelo INE, prevê a ALP que esta também não tenha acolhimento expressivo, pois, ao optar por esse regime, os proprietários terão ganhos marginais, ou mesmo perdas, tendo em conta que o indicador utilizado para a definição da renda acessível é a mediana e não a média do mercado — que pode chegar a ser 10 pontos abaixo da média, transformando a perda dos senhorios em 30% e não em 20%, insuficiente para ter qualquer ganho no IRS. A medida acaba por ser por isso apenas um subsídio dado aos inquilinos.

Neste contexto, a ALP propõe ao Governo, como sinal de boa-fé negocial, uma redução progressiva da taxa liberatória dos rendimentos prediais (actualmente fixada em 28%) em três pontos percentuais por cada ano da vigência de um contrato de arrendamento.

Trata-se de uma redução escalonada que representaria uma diminuição de três pontos percentuais nos contratos com duração de um ano (o que resultaria numa taxa liberatória de 25%); de 6 pontos percentuais nos contratos de dois anos (taxa de 22%); e assim sucessivamente até uma redução da taxa liberatória em 15 pontos percentuais nos contratos de arrendamento com a duração de cinco anos (o que resultaria numa taxa liberatória de 13%). Defende também a ALP uma taxa liberatória única de 10% para todos os contratos de arrendamento celebrados com o prazo superior a 6 anos.

Acredita a ALP que a implementação desta medida de discriminação fiscal positiva levaria muitos proprietários a recuperar a confiança no mercado de arrendamento tradicional.

A persistir na implementação das políticas de estímulo ao arrendamento inscritas na “Nova Geração de Políticas de Habitação” – que, reforce-se, a ALP considera estarem fadadas ao insucesso –, a ALP reivindica que todos os contratos de arrendamento com rendas congeladas, e todos os contratos que eram a prazo, renováveis, e que foram forçados a transformar-se em contratos vitalícios, por via da promulgação de uma Lei que reputa de inconstitucional, venham a ter isenção total de IRS e IMI, por forma a compensar a escandalosa transferência da função social que é do Estado para os proprietários privados.

Ainda no âmbito do estímulo ao arrendamento tradicional, a ALP defende também o abatimento total do IMI e das Taxas Municipais que incidem sobre os imóveis arrendados, em sede de dedução à colecta (e não como agora, em que estes impostos são considerados como uma mera despesa).

Propõe a ALP, no âmbito do seu contributo para o OE 2019, que os sujeitos

passivos com rendimentos prediais de imóveis possam deduzir, em sede de IRS, um alargado conjunto de despesas que são fundamentais para a colocação de um imóvel no mercado de arrendamento, nomeadamente as despesas realizadas na aquisição de móveis de cozinha e electrodomésticos, que estão excluídos por parte do Fisco.

O pacote de reivindicações da ALP para o OE 2019 propõe idêntica dedução em sede de IRS nas despesas efectuadas para aquisição de mobiliário, no caso de imóveis equipados e mobilados colocados no mercado de arrendamento tradicional.

Repare-se que é absolutamente impen-sável colocar uma casa no mercado de arrendamento sem que esta disponha de armários na cozinha (cuja montagem não pode ser deixada à responsabilidade dos inquilinos, sob pena do perigo de ocorrência de danos nas canalizações de água e gás), ou sem fogão, forno e esquentador (cuja instalação tem de ser feita por técnicos credenciados),

frigorífico e máquinas de lavar, entre outros. Quando não se permite aos senhorios a dedução destas despesas, está-se a aumentar artificialmente o valor de renda cobrada, já que os proprietários terão de repercutir o valor do IRS sobre o custo dos equipamentos, prejudicando assim, em última análise, os próprios arrendatários.

Defende também a ALP que os juros e amortizações com empréstimos para obras de recuperação de imóveis colocados no arrendamento possam ser deduzidos no âmbito do IRS, estimulando a reabilitação urbana e o aumento das condições do parque habitacional do país, profundamente degradado por mais de um século de congelamento das rendas. A ALP alerta, ainda, para o impacto extremamente negativo que as alterações efectuadas pela Lei n.º 30/2018 de 16 de Julho provoca nas operações de reabilitação urbana, ao impossibilitar o processo de denúncia dos contratos de arrendamento por motivo de obras profundas de remodelação ou restauro profundos.

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

- Alívio do “garrote” do IMI, com taxa única de 0,1%
- Redução automática de IMI em 30% para todos os imóveis colocados no mercado de arrendamento
- Aplicação do Regime Especial de Apuramento do IMI a todos os proprietários com imóveis com rendas congeladas pelas alterações introduzidas ao NRAU

No pacote de exigências dos proprietários no âmbito do OE 2019, a ALP exige um alívio fiscal do “garrote” do IMI, defendendo a fixação de uma taxa única de 0,1%, a aplicar em todo o país, uma medida que colocaria um ponto final à discricionariedade praticada pelos distintos municípios, e que deixaria de penalizar os proprietários dos municípios endividados, que têm obrigatoriedade de aplicar a taxa máxima, actualmente fixada em 0,45%.

Trata-se também de uma medida que aliviaria a asfixia fiscal que atinge anualmente milhões de proprietários.

Recorde-se que 75% dos portugueses são proprietários da sua habitação própria permanente, e que, em 2017, os impostos directamente cobrados sobre o património e transacções imobiliárias atingiram 2440 milhões de euros brutos. Este é o valor mais alto desde pelo menos 2005 e representa um crescimento de 14% face ao montante arrecadado no ano anterior.

Ainda no âmbito da batalha contra a discricionariedade que é praticada pelos municípios em sede de IMI, a ALP reivindica uma redução automá-

tica em 30% do valor a pagar por este imposto, no caso de imóveis arrendados. Tratar-se-ia de uma alteração ao Código do IMI de forma a constituir a possibilidade de redução até 30% da taxa, bem como tornar o mecanismo automático sem necessidade da instrução de qualquer processo, uma vez que apenas algumas câmaras do país o aplicam (por exemplo Lisboa, com o máximo de 20%), e que milhares de proprietários desconhecem, ou não sabem como instruir. Esta medida fomentaria a colocação de imóveis no mercado de arrendamento tradicional.

Ainda no domínio do IMI, a ALP defende um alargamento da aplicação do Regime Especial de Apuramento do IMI a todos os proprietários que terão que suportar o regresso ao congelamento das rendas e aos contratos vitalícios.

O Regime Especial de IMI foi instituído em 2011 como um travão ao aumento do IMI no caso dos contratos antigos das rendas congeladas ou, posteriormente, com a entrada em vigor do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), no caso das rendas fixadas em função da carência

económica comprovada pelo inquilino (rendimento anual bruto corrigido até cinco salários mínimos nacionais).

Este mecanismo prevê que o cálculo para incidência do imposto a pagar não possa ultrapassar o montante que resultar da renda anual multiplicada por 15, independentemente do valor patrimonial tributário fixado para o imóvel.

Acontece que a Administração Tributária (AT) impôs requisitos desproporcionados de acesso a este benefício fiscal, e implementou um

labirinto de formalismos burocráticos cada vez mais difíceis de cumprir, que impediu milhares de senhorios de aceder a este regime de protecção — bastando por exemplo a não instrução do processo num único ano para estes se verem impossibilitados para todo o sempre de terem direito a ele. A ALP reivindica, por isso, a reposição da fixação do IMI com base na capitalização da renda, com a abolição dos múltiplos entraves burocráticos que foram colocados a esta possibilidade, quando poderia perfeitamente ter aplicação automática.

Adicional ao IMI (AIMI)

• Extinção imediata do AIMI

Ainda num plano fiscal macro, a ALP exige a imediata extinção do Adicional ao IMI.

Revogar o AIMI — ou “Imposto Mortágua” — no OE 2019 é uma medida que repõe a justiça fiscal e a normalidade no mercado imobiliário, numa altura em que prossegue uma escalada sem precedentes dos preços da habitação. O principal responsável é este imposto, que incide exclusivamente sobre prédios para habitação, distorcendo por isso brutalmente o mercado em prejuízo da habitação.

Efectivamente, este imposto, que

provocou um furacão de instabilidade junto de proprietários, repercutindo-se instantaneamente na escalada dos preços, foi displicentemente desenhado. Dos 211.690 proprietários que, pelas contas do Governo, deveriam estar sujeitos a este confisco — que só incidiu sobre imóveis de habitação —, apenas um terço (ou 62.115) foram efectivamente tributados, garantindo uma receita de cerca de 50 milhões de euros face aos 130 milhões orçamentados. Os danos causados ao mercado imobiliário e à confiança de proprietários e investidores foram seguramente superiores a este encaixe fiscal.

Recorde-se ainda que recentemente se soube que há bancos que estão a cobrar AIMI aos clientes de leasing imobiliário que usufruem de imóveis de valor patrimonial inferior a 600 mil euros, o montante a partir do qual este imposto é aplicado, pelo simples facto de o património dos bancos que se dedicam a essa operação ser naturalmente superior a esse montante. Entre eles estão a Caixa Geral de Depósitos (CGD), o banco do Estado. Tal só demonstra as absurdas distorções que este imposto causou ao mercado, pelas quais o Governo e a deputada Mariana Mortágua são os únicos responsáveis.

Subsídio de renda e investimento do Estado em Habitação Social

A ALP deixa ainda o repto para que haja coragem política para inscrever no OE 2019 uma dotação para apoios sociais, nomeadamente cumprindo a Lei 156/2015, que está em vigor, e que prevê a atribuição de um subsídio do Estado a conceder a inquilinos com comprovada carência económica, e uma verba significativa para construção e requalificação do edificado público para habitação social.

É ao Estado que cabe a função social da Habitação. Os proprietários estão disponíveis para dar o seu contributo para estancar a crise e bolha da habitação no país, mas não devem ser estes, que já foram depauperados por um século de congelamento de rendas, a suportar essa função.



Lei de Bases da Habitação e Nova Geração de Políticas de Habitação: um violento ataque à Propriedade

No final de Abril, Governo e Partido Socialista incendiaram o mercado imobiliário com o anúncio desconcertado e em catadupa do pacote legislativo da “Nova Geração de Políticas de Habitação” e da proposta de Lei de Bases de Habitação. Requisições forçadas de imóveis, regresso ao congelamento de rendas e aos contratos de arrendamento vitalícios e um pacote fiscal sem ambição resumem aquele que é um ataque sem precedentes aos Direitos de Propriedade em Portugal.



Regresso aos contratos de arrendamento vitalícios

Depois das ondas de choque que esta proposta de Lei de Bases da Habitação causou junto dos proprietários e da opinião pública, o Governo insistiu na fórmula do lançamento de medidas incendiárias para o já fragilizado mercado imobiliário português.

No âmbito da apresentação pública da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, sobre a qual a ALP enviou um sólido contributo durante o período de consulta pública que foi liminarmente ignorado pelo Governo, mais não foi anunciado que um pacote sem ambição de medidas de relançamento do mercado de arrendamento e um alarmante regresso aos contratos vitalícios dos inquilinos que tenham mais de 65 anos ou 60% de incapacidade, com contratos de arrendamento há mais de 25 anos.

Recorde-se que, entretanto, um mês depois, em Maio, em mais uma incompreensível cascata de atropelos legislativos em matéria de habitação e arrendamento que têm dado entra-

Governo pretende que contratos com mais de 25 anos se tornem vitalícios, para inquilinos com mais de 65 anos ou 60% de incapacidade, mesmo no caso de contratos a prazo posteriores a 1990 que tenham vindo a ser sucessivamente renovados

da no Parlamento, alguns deputados do PS, a maioria dos quais acumulando funções autárquicas em Lisboa, apresenta uma moratória – que foi já aprovada pelo Parlamento com os votos da esquerda, e promulgada em Junho pelo Presidente da República –, que suspende até Março de 2019 os despejos de inquilinos com mais de 65 anos ou 60% de incapacidade, que habitem há 15 anos no imóvel.

É, para a ALP, incompreensível o hiato de dez anos entre as duas propostas socialistas – a do Governo e a dos referidos deputados socialistas –, que só patenteia o desnorteio e leviandade com os quais este Governo gere a crise habitacional sem precedentes que ele próprio lançou, ao ceder ao radicalismo da esquerda e ao seu ódio ideológico à propriedade privada, e que antevê que a redacção final da Lei transformará em vitalícios os contratos celebrados há 15 anos, com prazo certo e sucessivamente renovados, com inquilinos que hoje em dia tenham 65 anos.

Uma corrida à não renovação de contratos

Esta é uma medida que vai levar a uma corrida à não renovação dos contratos destes inquilinos, que – frise-se – foram celebrados no âmbito do actual enquadramento legal, de mercado liberalizado, e que vai tornar a situação ainda mais dramática para esta franja de população que deve ser protegida socialmente pelo Estado e não pelos proprietários privados.

Mudar as regras a meio do jogo

Com esta medida, em que se anuncia que se vão mudar as regras do jogo a meio, como quer o Governo que os proprietários acreditem nas suas boas intenções, e dos Governos que o sucederão, ao propor no âmbito

A

ALP reagiu com perplexidade e indignação ao radicalismo da proposta socialista de Lei de Bases da Habitação, da autoria da deputada Helena Roseta, que esteve em discussão pública até ao final do mês de Julho, e na qual se evidencia um ódio ideológico sem precedentes contra a propriedade privada que só encontra paralelo na história do país há mais de quatro décadas, durante o período do PREC de Vasco Gonçalves.

A proposta de Lei de Bases da Habitação, apresentada na segunda metade de Abril, apenas alguns dias antes do anúncio do pacote legislativo do Governo da “Nova Geração de Políticas de Habitação”, prevê requisições de imóveis devolutos e a celebração forçada de contratos de arrendamento por parte do Estado, uma escandalosa medida e um violento atentado ao Estado de Direito e aos Direitos de Propriedade.

Esta proposta é claramente inconstitucional, uma vez que a Constituição garante no seu artigo 62.º o direito de propriedade e só prevê expropriações e requisições por utilidade pública com base na lei e mediante justa indemnização.

Em declarações públicas, Luís Mezaes Leitão, presidente da ALP, considerou esta medida “típica de um Estado totalitário” e “claramente inconstitucional”.

do pacote da Nova Geração de Políticas de Habitação uma redução da taxa liberatória de IRS dos rendimentos prediais dos actuais 28% para os 14% nos contratos de duração superior a 10 anos, e de 10% no caso dos contratos com vigência de 20 anos?

Trata-se de uma medida irrealista, que não vai ter qualquer acolhimento por parte dos proprietários, pois a maioria dos senhorios deixou de fazer contratos superiores a um ano – situação imputada à falta de confiança que os proprietários têm no Estado democrático e na estabilidade legislativa no âmbito das leis do arrendamento.

Pretende agora o Governo que os proprietários acreditem que estas medidas vão vigorar durante um período de 20 anos, ficando amarra-

dos a um contrato de arrendamento, quando está demonstrado que qualquer Governo pode fazer tábua-rasa das reformas estruturantes que estavam em curso, e tornar contratos a prazo celebrados de boa-fé e à luz da Lei em arrendamentos vitalícios?

O logro da isenção de IRS nas rendas acessíveis

Relativamente ao anúncio da isenção de IRS e IMI (recorde-se que este último depende das Autarquias e não do Governo central, pelo que não pode o Governo comprometer-se com essa garantia) para os rendimentos prediais dos imóveis colocados no mercado de

arrendamento acessível no prazo mínimo de três anos (ou 9 meses no caso de arrendamento a estudantes), que prevê que a renda praticada seja em média 20% mais baixa que a mediana do mercado, calculada pelo INE, prevê a ALP que esta também não tenha acolhimento expressivo – aliás como fez saber no contributo que fez chegar ao Governo durante a consulta pública da Nova Geração de Políticas de Habitação, tendo sido ignorada.

Ao optar por esse regime, os proprietários terão ganhos marginais, ou mesmo perdas, tendo em conta que o indicador utilizado para a definição da renda acessível é a mediana e não a média do mercado – que pode chegar a ser 30% abaixo da média em algumas freguesias de Lisboa. Resta ainda saber se o Governo vai aplicar

Conheça as principais alterações propostas pelo Governo:

Regresso dos contratos de arrendamento vitalícios

O pacote legislativo do Governo prevê a impossibilidade de denúncia dos contratos de inquilinos que residam há pelo menos mais de 25 anos na habitação, e que tenham 65 anos ou um grau de incapacidade igual ou superior a 60%. De acordo com o texto da proposta, o inquilino tem de ter cumprido os 65 anos “à data da transição do contrato”. O senhorio pode opor-se à renovação do contrato quando precisar do imóvel para habitação própria ou dos seus filhos.

Premiar os incumprimentos de pagamento de renda

A proposta do Governo baixa a indemnização a pagar aos proprietários em caso de incumprimento por parte do arrendatário. Actualmente, o senhorio tem direito a exigir não só o pagamento das rendas mas também uma indemnização equivalente a 50% do valor devido. A proposta do Governo pretende reduzir o valor da indemnização para 20%.

Pacote fiscal irrealista para contratos de longa duração

Em vez dos actuais 28% de taxa liberatória dos rendimentos prediais, o Governo propõe aos proprietários que aceitem contratos de arrendamento de longa duração, acima de 10 anos, uma taxa de 14% de IRS. Acima de 20 anos de duração do contrato de arrendamento, a taxa de IRS passa a ser de 10%.

Porém, os benefícios fiscais que o Governo quer atribuir aos contratos de arrendamento de longa duração vão estar condicionados a um tecto máximo no valor da renda. O montante ainda está por estabelecer. De acordo com a proposta de lei que deu entrada no Parlamento, “os contratos de arrendamento e as renovações relativos a imóveis com valor de renda superior ao estabelecido em portaria” a aprovar pelo Governo ficarão fora da baixa de imposto prevista para os contratos de arrendamento de longa duração.

Trata-se, por isso, de uma medida que não vai ter acolhimento pela esmagadora maioria dos proprietários de imóveis colocados no mercado de arrendamento.

este regime fiscal de isenção de IRS e IMI de renda acessível aos contratos antigos com rendas antigas e muito abaixo dos preços de mercado, exigência que a ALP fez no seu contributo da consulta pública e que seria de elementar justiça.

ALP reivindica há um ano medidas de emergência

Recorde-se que a ALP enviou em Julho de 2017 um pacote de três medidas de emergência para salvar o mercado de arrendamento em Portugal. O mesmo previa uma redução da taxa liberatória em 3 pontos percentuais por cada ano da sua vi-

Apesar de ser muito pouco ambicioso, o pacote fiscal do Governo ainda não entrou sequer em vigor, quase um ano depois de ser previsto no OE2018 e vários meses após o seu anúncio formal.

gência, prevendo uma taxa liberatória de 10% nos contratos com duração superior a 6 anos. Outra das medidas propostas pela ALP era precisamente a da estabilidade legislativa. Os proprietários portugueses sabem por experiência própria que não podem confiar nas instituições democráticas quando assistem a um despedido regresso ao congelamento de rendas. A ALP reivindicou, por isso, a garantia e o compromisso, através da inscrição de uma norma no Estatuto dos Benefícios Fiscais, de que as medidas que propôs vigorariam pelo menos durante dez anos, bloqueando assim a possibilidade de reversão por um novo titular da pasta das Finanças, ou um qualquer próximo Governo.

Renda acessível só aceita contratos com mínimo de três anos

Os proprietários que venham a aderir ao programa de renda acessível proposto pelo Governo terão de aceitar fazer contratos de arrendamento com uma duração mínima de três anos (ou nove meses, no caso do arrendamento a estudantes). A renda fixada no âmbito deste programa terá de ficar 20% abaixo da mediana dos preços praticados no mercado normal de arrendamento e dos valores de referência definidos pelo INE. Em contrapartida, o Governo acena aos proprietários com uma isenção total de IRS e um IMI reduzido, de acordo com o que for decidido pelas Autarquias, que são soberanas nesta matéria. Já os inquilinos, para acederem ao mercado de renda acessível, não poderão ter uma taxa de esforço superior a 35% nem inferior a 10% do seu rendimento mensal.

Trata-se de uma medida com impacto marginal, ou mesmo com perdas para os proprietários de imóveis colocados no mercado de arrendamento, que não terá, por isso, acolhimento. Poucos inquilinos lhe conseguirão também aceder devido à imposição da taxa de esforço.

Seguro de renda, mas apenas para o programa de renda acessível

Os seguros de renda, há muito prometidos, vão avançar, mas, para já, apenas para os contratos do programa de renda acessível. A ideia é que substituam os fiadores ou as rendas adiantadas no início do contrato. Serão suportados por senhorios e por inquilinos, segundo explicou Matos Fernandes, ministro do Ambiente.

Mais uma oportunidade perdida para o restabelecimento da confiança dos proprietários de imóveis colocados no mercado de arrendamento, que muitas vezes se deparam com incumprimentos no pagamento das rendas fixadas.

Pseudo-audição no Parlamento suscita críticas da ALP

Foram 22 segundos para debater cada um dos 27 diplomas de alteração ao arrendamento urbano: este é o rescaldo da audiência da ALP que decorreu no Parlamento no passado dia 14 de Junho. A generalidade das propostas em discussão entende que a protecção dos direitos dos arrendatários assenta essencialmente na restrição dos direitos dos senhorios.

A

ALP foi chamada ao Parlamento a convite da deputada Helena Roseta, coordenadora do Grupo de Trabalho da

Habituação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade (GTHRUPC), constituído no seio da 11.ª Comissão, para se pronunciar, em audiência, no passado mês de Junho, sobre cada uma das quase três dezenas de propostas de alteração ao enquadramento legislativo do arrendamento urbano que deram entrada

no Parlamento num frenesi injustificado, provocando uma instabilidade sem precedentes no mercado, e abalando de forma irreparável a confiança dos proprietários.

Com apenas dez minutos para se pronunciar em nome dos proprietários que representa — o que significa um período de 22 segundos para se debruçar sobre cada um dos diplomas em discussão —, a avaliação que a ALP faz desta “pseudo-audição” pode ser resumida em menos tempo do que aquele que lhe foi concedido pelo Parlamento para realizar um debate sério: a generalidade das propostas em discussão entende que a protecção dos direitos dos

arrendatários assenta essencialmente na restrição dos direitos dos senhorios, atentando inclusive contra princípios consagrados na Constituição da República Portuguesa, e no pressuposto de que em cada senhorio há um bandido ou um parasita cujo único objectivo é o de prejudicar e enganar o arrendatário.

Essa não é, contudo, a verdade ou a realidade que se vive na relação entre senhorio e inquilino em Portugal, e trata-se de um estereótipo ideológico que a ALP repudia frontalmente. O Governo e os Grupos Parlamentares não se podem esquecer dos milhares de pequenos senhorios, muitos deles com mais de 65 anos, que aplicaram o es-



forço das poupanças de uma vida de trabalho na aquisição de um imóvel de rendimento e que foram privados por décadas de congelamentos de rendas de obterem a justa compensação pela sua propriedade. Estes são a esmagadora maioria dos proprietários portugueses e não cabem nesse estereótipo retrógrado que se instituiu. E são eles — e não os especuladores — que asseguraram e continuam a garantir a existência de um mercado de arrendamento em Portugal, quando o Estado se demitiu dele durante décadas de políticas de habitação erradas.

Para a ALP, a instabilidade legislativa instituída em matéria de arrendamento nos últimos dois anos foi a acendalha que deflagrou uma crise sem paralelo na confiança dos proprietários, e que se repercutiu no mercado de arrendamento com uma escassez de oferta e aumento consequente dos preços das rendas. A solução para o problema que foi criado passa pela adopção de medidas de emergência de “choque fiscal”, e pela suspensão das medidas legislativas em curso. Para a ALP, os agentes do mercado — senhorios, inquilinos, investidores, mediadores — têm de ser obrigatoriamente envol-

vidos no processo legislativo, porque sem estes não existe mercado de arrendamento em Portugal.

Acredita porém a ALP que as 27 alterações legislativas sobre as quais versou esta “pseudo-audição” — oito diplomas sobre arrendamento (uma proposta de lei, cinco projectos de lei e duas resoluções), seis diplomas sobre fiscalidade (duas propostas de lei e quatro projectos de lei), cinco diplomas sobre património público, finanças locais e municípios (um projecto de lei e quatro resoluções) e ainda oito

diplomas (resoluções) sobre outros temas —, que incluem o regresso aos contratos vitalícios, a complacência face ao incumprimento por parte dos inquilinos, fixações administrativas de rendas, entraves à reabilitação urbana, entre outras medidas injustificadas, não são parte de nenhuma solução e apenas vão acentuar os graves danos já infligidos no mercado de arrendamento em Portugal.

A ALP reivindica desde Julho do ano passado um pacote de “choque fiscal” para salvar o mercado de arrendamento em Portugal, tendo apresentado um conjunto de medidas que fez chegar ao Governo e aos Grupos Parlamentares, tendo também apresentado propostas no âmbito da discussão pública da Nova Geração de Políticas de Habitação. Para a ALP, a fórmula do Governo em matéria de arrendamento falhou, e não é a insistir neste caminho, inclusive ao arrepio da Constituição, que se vai estimular mais senhorios a colocar mais casas no mercado e a baixar os preços das rendas praticadas. Infelizmente, prevê a ALP que, a serem teimosamente adoptadas este tipo de medidas explosivas, a oferta de imóveis no mercado se retraia ainda mais.

A ALP reivindica desde Julho do ano passado um pacote de “choque fiscal” para salvar o mercado de arrendamento em Portugal



ALP requer à Provedora de Justiça para fiscalizar Lei que suspende denúncia e oposição a contratos de arrendamento

A Direcção da ALP solicitou no final de Julho à Provedora de Justiça, Maria Lúcia Amaral, a fiscalização sucessiva da constitucionalidade do diploma que suspende até Março de 2019 a denúncia e a oposição à renovação dos contratos de arrendamento habitacionais em relação a inquilinos com idade igual ou superior a 65 anos ou com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% e que residam no imóvel há pelo menos 15 anos.

N

uma audiência solicitada pela ALP com carácter de urgência, depois de o Presidente da República ter ignorado o pedido da ALP para en-

viar o diploma para o Tribunal Constitucional e ter promulgado uma lei que a ALP reputa de inconstitucional, por ferir o Princípio da Confiança e ainda o artigo 20.º da Constituição, que garante a todos o acesso aos tribunais e à justiça num prazo razoável, a ALP transmitiu à Provedora de Justiça que suspender o acesso à Justiça por parte de milhares de proprietários que firmaram de boa-fé e à luz da Lei contratos de arrendamento a prazo, transformando-os agora, de forma cega e injustificada, em contratos vitalícios, é uma evidente suspensão do Estado de Direito e gritante limitação do Direito de Propriedade. Impedida formalmente de enviar o diploma para fiscalização do Tribunal Constitucional, a ALP, que tinha feito, em vão, um apelo à Presidência da República para a sua fiscalização preventiva, solicitou a intervenção da Provedora de Justiça, sublinhando que a defesa dos direitos dos inquilinos não pode ser alicerçada na suspensão ou limitação dos direitos dos proprietários que se encontram igualmente plasmados na Constituição da República, e que cabe ao Estado assegurar a função social da Habita-

ção, através de vários instrumentos, como a construção de habitação social, reconversão de imóveis do Estado para o mercado de arrendamento acessível, ou mesmo através da atribuição de subsídio de renda para famílias carenciadas e idosos, e não transferi-la singelamente para os proprietários privados de imóveis, que já foram lesados por mais de um século de congelamento de rendas

Regresso aos contratos vitalícios

Recorde-se que a Lei recentemente promulgada, da autoria de alguns deputados do PS, alguns dos quais com competências autárquicas em freguesias de Lisboa, outrora desertificadas e degradadas por mais de um século de congelamento de rendas, e actualmente no epicentro da pressão imobiliária decorrente do fenómeno do alojamento local, suspende, até Março de 2019, a possibilidade de oposição à renovação dos contratos de arrendamento celebrados de boa-fé, por prazo certo e de livre vontade entre as partes, ao abrigo do RAU (em vigor desde 1990), por parte dos senhorios aos inquilinos que tenham idade igual ou superior a 65 anos ou mais de 60% de incapacidade e residam há 15 anos no locado.

Na prática, esta decisão torna vitalícios, entre outros, os contratos celebrados até 2003 — 13 anos depois da apro-

vação do RAU, no primeiro governo de maioria absoluta de Cavaco Silva, que determinou a existência de contratos de arrendamento de prazo certo de cinco anos, e que nunca foi alvo de alteração pelos vários governos que lhe sucederam, mesmo do Partido Socialista, nem nesses 13 anos, nem de então até aos dias de hoje.

Mudar as regras a meio do jogo

Nenhum critério social é também atendido neste diploma — quaisquer que sejam os rendimentos dos inquilinos com 65 anos que residam há pelo menos 15 anos no locado, estes são automaticamente abrangidos pela Lei, transformando em vitalícios os seus contratos de arrendamento, ao arrepio do quadro legal sob o qual foram firmados.

Entre outras questões, há ainda a considerar que ficam suspensos os acordos entre inquilinos e senhorios que fizeram transitar o contrato de arrendamento para o NRAU por prazo certo, ou ainda contratos que no âmbito do processo de actualização extraordinária da renda transitaram para o NRAU atendendo a que o arrendatário não tinha àquela data idade igual ou superior a 65 anos e não apresentou a circunstância de ser carente económico.

A ALP não tem dúvidas de que a confiança dos proprietários de imóveis no

A ALP transmitiu à Provedora de Justiça que suspender o acesso à Justiça por parte de milhares de proprietários que firmaram de boa-fé e à luz da Lei contratos de arrendamento a prazo, transformando-os agora, de forma cega e injustificada, em contratos vitalícios, é uma evidente suspensão do Estado de Direito e gritante limitação do Direito de Propriedade.

Estado de Direito e nos órgãos políticos e de soberania está, neste momento, ferida de morte – posição que transmitiu à Provedora de Justiça.

Empurrar a função social do Estado para os proprietários

Para a ALP, que diariamente interage com a esmagadora maioria dos senhorios da Grande Lisboa e Porto, é líquido que nenhum contrato de arrendamento será celebrado em Portugal por um prazo superior a um ano, por falta de confiança, e que inquilinos de meia-idade (acima e abaixo de 65 anos) terão muita dificuldade em encontrar uma solução de arrendamento, sob a ameaça de esses contratos se tornarem vitalícios, pois o precedente já foi criado com as consequências desastrosas que se adivinham.

É também com perplexidade que a ALP constata a aprovação desta Lei inconstitucional, transformando contratos a prazo em contratos vitalícios à custa dos direitos dos proprietários de imóveis, quando o Governo pretende que, daqui a um par de meses, sejam esses mesmos proprietários a colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento acessível a preços mais baixos que os de mercado, ou por prazos mais longos de 10 ou 20 anos, no âmbito das propostas da Nova Geração de Políticas de Habitação.

Recorde-se ainda que a este diploma se junta a previsível aprovação no Parlamento de mais de duas dezenas de leis em matéria de arrendamento que apenas beneficiam inquilinos, prejudicando os direitos dos proprietários de imóveis, que se vêem forçados a garantir o papel social que o Estado não cumpre há décadas. Perante este cenário, a ALP não tem dúvidas de que pende uma sentença de morte sobre o mercado de arrendamento.

Os preços do arrendamento, motivados pela retracção na oferta causada pela desconfiança dos proprietários, conjugada com um aumento da procura, decorrente da crescente atractividade dos centros urbanos, vão continuar a escalar exponencialmente, e criar a mais grave crise habitacional de que há memória no país.



Preços das casas em Portugal devem subir 9,5% este ano

3 de Setembro de 2018 | Jornal de Negócios

Os preços das casas em Portugal devem subir 9,5% este ano, estima a Standard & Poor's, num relatório sobre o mercado imobiliário, publicado esta segunda-feira, 3 de Setembro. A dar gás aos preços está a forte procura doméstica e estrangeira, perante uma oferta contida.

“A procura doméstica e estrangeira forte, bem como a oferta curta, estão a promover aumentos fortes nos preços das casas em Portugal. Es-

peramos que os preços subam 9,5% este ano, mas projectamos que as pressões vão abrandar com o crescimento económico mais lento, os crescentes custos do endividamento e a deterioração da acessibilidade”, lê-se no relatório.

A agência sublinha ainda a importância de programas como “o visto gold e o regime de residentes não habituais” para o aumento da procura externa. Tal como noticiou esta semana o jornal Público, o BE pede o fim destes programas e promete apresentar uma proposta nesse sentido no âmbito da

discussão do Orçamento do Estado para 2019.

Preços vão continuar a subir

A S&P antecipa um novo aumento de 7% dos preços em 2019, seguido de subidas de 6% e 5% em 2020 e 2021.

No primeiro trimestre deste ano, os preços das casas subiram 12,2% em Portugal, depois de já terem aumentado 10,5% em 2017. A subida foi superior nas casas usadas (13%), face à verificada em habitações novas (9,7%).

Em Lisboa, o preço mediano por metro quadrado subiu 20%, para 2.581 euros, enquanto no Porto a subida foi de 23%, para 1.379 euros. Ainda assim, nota a S&P, “o mercado no seu conjunto mantém-se acessível com um rácio do preço face ao rendimento ainda 7% abaixo da sua média de longo prazo”.

As 10 ruas mais caras para comprar casa em Portugal

28 de Agosto de 2018 | Idealista

Portugal é um dos países onde o custo da habitação mais está a crescer: registou a quarta maior subida da UE no preço das casas no primeiro trimestre do ano, em termos homólogos. A loucura do imobiliário nacional reflecte-se no segmento de luxo. Segundo um estudo realizado pelo portal Idealista, as dez ruas mais exclusivas do mercado português encontram-se em Lisboa, Setúbal, Algarve e Porto.

A Rua do Salitre, no centro da capital – junto à Avenida da Liberdade –, é a zona com a habitação à venda mais cara em Portugal. Os proprietários pedem pelos seus imóveis em média

2.820.312 euros. A medalha de prata vai para a Urbanização Soltroia, no Carvalhal, em Setúbal, com um preço médio de 1.926.818 euros. Um valor em tudo semelhante ao da Rua Fernão Mendes Pinto, em Belém, Lisboa, que ocupa o terceiro lugar do pódio – aqui o custo médio ronda os 1.912.731 euros.

A quarta morada com os preços mais exclusivos para comprar casa é a Rua Dom Afonso Henriques, em Cascais, onde o valor médio dos imóveis é de 1.839.138 euros. Segue-se o Loteamento Fonte Santa em Quarteira, Algarve, com um valor de 1.589.941 euros, e a Rua Da Gazeta d'Oeiras, em Oeiras, Lisboa, onde o preço médio ronda os 1.588.235 euros.

Porto também está no TOP 10

Na Invicta encontra-se a sétima rua mais cara do país para comprar casa, a Avenida Marechal Gomes da Costa. Nesta zona, o valor médio é de 1.520.000 euros.

O top dez das ruas mais caras para comprar casa em Portugal fica completo com a Avenida 24 de Julho, em Lisboa (1.518.031 euros), a Urbanização Varandas do Lago em Almancil, Algarve (1.460.909 euros), e a Avenida da República, em Lisboa (1.445.990 euros).

De referir que para a elaboração deste estudo o Idealista analisou o preço médio absoluto de apartamentos e moradias anunciados na mesma rua. Para evitar distorções nos dados, apenas se consideraram as ruas que contavam com um mínimo de 10 anúncios. No entanto, este estudo apenas mostra os preços médios das ruas, o que não significa que sejam as casas mais caras de cada mercado.



ALP organiza “Property Day” da UIPI em Lisboa

A ALP é a anfitriã do “Property Day” da União Internacional de Proprietários Imobiliários (UIPI), uma estrutura pan-europeia que reúne 29 associações oriundas de 28 países, que têm em comum a defesa dos direitos dos proprietários urbanos.

A UIPI foi fundada em Paris em 1923 com o objectivo de defender os interesses dos proprietários imobiliários no pós-Primeira Guerra Mundial, numa época em que a recuperação da Europa ainda era frágil e o Direito de Propriedade um conceito fragilizado, facilmente atingido por reivindicações territoriais, regimes autoritários, e tendências nacionais para introduzir regras rígidas e regimes de congelamento de rendas, aos quais Portugal não foi excepção.

O Property Day é um evento anual organizado pela UIPI, com uma conferência sobre um tema prioritário da agenda do mercado imobiliário europeu, e no qual é votada uma deliberação conjunta no sentido do reforço do Direito de Propriedade, tantas vezes atacado, restringido ou mesmo suprimido, enquanto Direito do Homem previsto na Declaração Universal.

Entre os grandes desafios à escala europeia que os proprietários enfrentam actualmente estão a excessiva fiscalidade sobre o património e o regresso a práticas de congelamento de rendas.

A conferência organizada pela ALP, subordinada ao tema “O controlo das rendas como violação do Direito de Propriedade”, realiza-se na

Pousada de Lisboa, no Terreiro do Paço, no dia 26 de Outubro, das 10h00 às 12h00, e tem como principais oradores Miguel Marques dos Santos (sócio da Vieira de Almeida & Associados, especialista em Direito Imobiliário) e David Magalhães (professor de Direito da Universidade de Coimbra).



Novo Serviço

CASA



Powered by ALP

*Assegure-se
que está mesmo
a fazer um
bom negócio*

O mercado imobiliário oferece rentabilidades atractivas aos investidores, mas muitos imóveis comercializados escondem problemas e patologias que podem afectar a viabilidade dos investimentos a curto e médio prazo. Com o serviço Casa OK powered by ALP, assegure-se que está mesmo a fazer um bom negócio e não a comprar “gato por lebre”.

A ALP acaba de lançar um inovador serviço de *technical due diligence* (diligência técnica prévia) exclusivo para Associados — Casa OK powered by ALP — que lhe garante, com transparência e rigor, se está mesmo a fazer um bom negócio imobiliário.

Através de uma equipa multidisciplinar composta por arquitectos, advogados e técnicos especializados, o serviço Casa OK powered by ALP apresenta-se como um serviço de *technical due diligence* (diligência técnica prévia), que avalia previamente o estado de conservação do imóvel, que pode estar aparentemente reabilitado, mas ter sido apenas alvo de uma intervenção cosmética, e apresentar, por isso, diversas deficiências estruturais relevantes, complementando essa auditoria técnica com a revisão de toda a documentação do mesmo,

para avaliar de forma transparente a sua aquisição ou venda, afastando quaisquer problemas, ou identificando e até orçamentando as suas soluções.

A ALP adverte que quem compra um imóvel aparentemente reabilitado deverá, antes de mais, recorrer a uma vistoria e a um relatório de peritagem de forma a identificar diferentes patologias, as visíveis bem como as menos visíveis, de forma a chegar a um diagnóstico independente que conclua do real estado de conservação do mesmo. O serviço Casa OK powered by ALP identifica e contabiliza as deficiências, aponta as soluções para a sua correcção, ou simplesmente confirma a boa qualidade construtiva ou da reabilitação do imóvel em causa.

O serviço Casa OK powered by ALP é bastante útil também no caso de aquisição de imóveis hipotecados ou penhorados; arrendados; cuja titularidade pertence a vários proprietários; ou no caso em que

se mantém em nome de um familiar pré-falecido. Outra das matérias onde poderá ser bastante importante é no caso de existir no imóvel desconformidade de áreas declaradas (como seja o aproveitamento de sótãos sem actualização das cadernetas ou do registo predial), que poderão, por exemplo, deitar por terra o investimento já feito no âmbito de um contrato de promessa de compra e venda, ou dificultar o acesso a um crédito a habitação.

Na sequência da análise da documentação necessária à transferência da propriedade, o serviço Casa OK powered by ALP apura a regularidade e a veracidade da documentação apresentada, e apresenta as soluções necessárias para a celebração do negócio de uma forma transparente e em segurança.

Contacte já o serviço Casa OK powered by ALP através do contacto telefónico 21 340 20 00, ou através do email casaok@alp.pt, e tenha a garantia de que está a fazer um bom negócio.

Vai fazer uma obra num imóvel? Não descure o seu planeamento

O planeamento de uma obra é sempre uma mais-valia, resultando em trabalhos mais bem executados, menos onerosos e com resultados mais duradouros. A ALP disponibiliza uma equipa de técnicos especializados para apoiar os seus Associados em todas as fases de obras de beneficiação de um imóvel.

Planear uma obra é sempre sinónimo de poupança.

O planeamento de uma obra de construção civil é muito mais do que prever datas e prazos. Planear é uma tarefa complexa, que envolve todos os aspectos da obra, para evitar surpresas e aumentos de custos indesejados ou derrapagem de prazos.

Na fase de planeamento, a coadjuvação de um técnico especialista é muito importante, já que este assegura a verificação do tipo de patologias existentes, qual a intervenção a executar e a sua prioridade no âmbito de uma empreitada.

A ALP, através dos seus Serviços Técnicos, disponibiliza aos seus Associados uma equipa profissional habilitada a prestar um apoio transversal no planeamento de obras de beneficiação de imóveis, não só em termos de calendarização, como também no âmbito dos trabalhos preparatórios, essenciais para controlar a boa execução dos mesmos, dentro dos prazos previstos.

Contacte já o serviço Casa OK powered by ALP e tenha a garantia de que está a fazer um bom negócio.



21 340 20 00



casaok@alp.pt

Neste âmbito, a ALP destaca os seguintes serviços:



Pareceres técnicos, nos quais são listadas as patologias existentes e propostas as medidas a adoptar para a sua resolução;



Cadernos de encargos, nos quais serão descritas de forma minuciosa todas as tarefas a executar em obra, para solicitação de orçamentos;

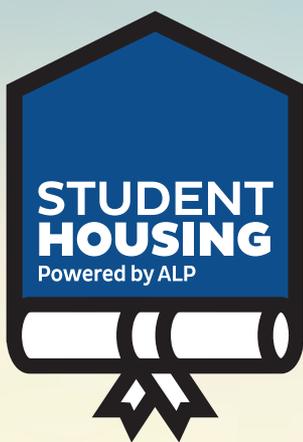


Consulta a entidades externas, como Câmaras Municipais (nomeadamente no caso de montagem de andaimes, definição de cores, desconformidades com os projectos licenciados, entre outros);



Projectos de arquitectura e de arquitectura de interiores

O planeamento de obras, apoiado por técnicos especializados, em imóveis em compropriedade (condomínios), é ainda mais relevante, já que a existência de um relatório fundamentado e imparcial de um especialista torna a decisão colectiva mais fácil de tomar. Destaca-se ainda a vantagem de se poder atempadamente fraccionar pagamentos ou prestações, evitando-se assim a liquidação imediata.



Arrendamento a estudantes: Maximize a rentabilidade dos seus imóveis com a ALP

Com o novo ano lectivo à porta, a procura de estudantes portugueses e estrangeiros por quartos ou casas para arrendar está em forte alta, face à escassez de imóveis disponíveis no mercado de arrendamento. Esta é uma excelente oportunidade para rentabilizar o seu património sem os constrangimentos que as alterações legislativas em curso vão ter no mercado de arrendamento, com o selo de confiança da ALP.



A

ALP disponibiliza aos seus Associados um novo serviço integrado inovador de colocação e gestão de imóveis no mercado nacional e internacional de arrendamento a estudantes, com o objectivo de aumentar a rentabilidade do seu património. Com o novo ano lectivo à porta, em Setembro, esta é a altura ideal para contactar a ALP e ficar a saber como é simples e rápido maximizar a rentabilidade dos seus imóveis.

O serviço Student Housing powered by ALP - studenthousing.alp.pt/ - aposta numa lógica de projecto chave-na-

-mão, mas adapta-se às necessidades específicas de cada Associado e imóvel.

Através de uma equipa dedicada de profissionais, a ALP está habilitada a assumir os projectos de reabilitação e decoração de um imóvel, para colocação da fracção neste mercado. Mesmo quando tal não seja necessário, a sua Associação oferece a sua experiência na elaboração do estudo de mercado do valor a praticar de renda, na selecção dos melhores candidatos, tramitação legal e submissão dos contratos, acrescentando ainda toda a componente de gestão do arrendamento (emissão de certificados energéticos, cobrança de rendas, emissão de recibos, limpezas, e outros serviços complementares).

Novas regras na emissão de recibos electrónicos a estudantes

Ao contrário do que foi primeiramente noticiado, o ónus de declarar um contrato de arrendamento a estudante deslocado, para aceder da dedução à colecta em sede de IRS desta despesa, já não é do senhorio, mas do próprio estudante.

Se tem dúvidas ou precisa de apoio para adaptar o seu imóvel ao novo enquadramento legal do Alojamento Local, contacte a ALP



Contacte já o serviço Student Housing by ALP



Carlos Almeida
91 432 29 99



studenthousing@alp.pt

Conciliar arrendamento a estudantes com alojamento local

Conciliar o arrendamento a estudantes com o alojamento local de curta duração a turistas é uma opção para garantir uma taxa de ocupação plena durante todos os meses do ano dos imóveis que estão colocados no mercado de arrendamento a estudantes.

Efectivamente, o período de pausa universitária de Verão — que geralmente ocorre de Julho até à segunda quinzena de Setembro — coincide com a época alta da procura turística nas principais cidades universitárias portuguesas, com Lisboa, Porto, Coimbra e Aveiro em destaque.

Além de oferecer taxas de rentabilidade muito superiores à do arrendamento tradicional, há cada vez mais proprietários a aderir a uma utilização mista dos seus imóveis no arrendamento a estudantes e arrendamento turístico, como forma de contornar a instabilidade legislativa que as leis do arrendamento em Portugal têm vindo a sofrer.

A ALP pode apoiá-lo na gestão de ambos os arrendamentos, através dos seus serviços especializados. O Serviço de Gestão de Alojamento Local da ALP vem dar uma resposta profissional, transversal e integrada a todos os Associados que queiram aumentar

a rentabilidade dos seus imóveis, colocando-os no mercado de arrendamento turístico de curta duração.

Este serviço conta com uma equipa especializada e inteiramente dedicada a responder de forma célere e eficiente a toda a tramitação legal, reconversão do imóvel, colocação, gestão de reservas e manutenção dos imóveis destinados a arrendamento de curta duração nas diversas plataformas de alojamento local online, recepção de hóspedes, entre outros serviços.

O Serviço de Gestão de Alojamento Local da ALP está habilitado para efectuar a preparação do imóvel em todas as suas vertentes (projectos de decoração, projectos de arquitectura chave-na-mão), e a sua manutenção no âmbito da actividade de alojamento turístico, por forma a potenciar a sua rentabilidade.

O Serviço de Alojamento Local da ALP diferencia-se também por disponibilizar uma oferta transversal de serviços adaptada às concretas necessidades dos seus Associados, e desenhada caso a caso à medida dos seus objectivos, com o selo de confiança, experiência e rigor da mais antiga e representativa associação de proprietários urbanos nacional.

Os estudantes deslocados, ou seja, todos aqueles que frequentam uma instituição de ensino situada a mais de 50 quilómetros da sua residência fiscal, e que tenham despesas de arrendamento inerentes à habitação no local onde estão a estudar, vão ter que se registar no Portal das Finanças para efeitos de dedução à colecta de IRS.

Recorde-se que as despesas com rendas de estudantes deslocados passaram a ser dedutíveis à colecta de IRS até um máximo de 300 euros por ano.

Feito este registo, e daí para a frente, sempre que o senhorio fizer a emissão do recibo de renda através do Portal das Finanças, este virá já com a indicação “O arrendamento/subarrendamento destina-se a estudante deslocado”.

Se, como é provável, tiverem já sido emitidos recibos relativamente àquele contrato e relativos ao período indicado pelo estudante, esses recibos serão automaticamente corrigidos, por forma a conterem a referida indicação. Uma vez que estas novas regras produzem efeitos desde Janeiro deste ano, esta foi a forma encontrada para evitar que os senhorios

tivessem de corrigir um a um os recibos já emitidos ao longo do ano.

A funcionalidade já está disponível. Os estudantes devem aceder ao Portal das Finanças e entrar na área “arrendamento”. Uma vez autenticados com a sua senha pessoal, deverão aceder à opção “registar estudante deslocado”. Automaticamente serão disponibilizados os contratos que estejam registados nas Finanças e em que o estudante seja arrendatário. Deverão seleccionar o contrato em causa e clicar em “registar”.

Guia ALP

Nova lei do Alojamento Local



O novo regime de exploração de estabelecimentos de Alojamento Local (AL) entra em vigor a 21 de Outubro, criando novas limitações e obrigações acrescidas a quem tem ou pretende explorar este segmento de arrendamento de curta duração. A ALP preparou-lhe um dossiê com tudo o que precisa de saber sobre as novas regras. Autarquias e Condomínios podem limitar ou proibir a actividade, e os proprietários vêm pesadas coimas se não cumprirem as obrigações a que passam a estar sujeitos.

Depois de meses de polémica devido a uma campanha de hipocrisia política de diabolização do arrendamento de curta duração (mais conhecido como Alojamento Local) nos grandes centros urbanos, foi aprovada em Julho, na Assembleia da República, com um consenso à esquerda e os votos contra de PSD e CDS-PP, a nova Lei do Alojamento Local (AL).

As alterações, promulgadas pelo Presidente da República no início de Agosto, entram em vigor no próximo dia 21 de Outubro e, para já, aplicam-se apenas a novos alojamentos – os proprietários de alojamentos já existentes e devidamente registados têm um prazo até 2020 para se adaptarem às novas regras.

As Câmaras Municipais e os condomínios ganham poderes reforçados, podendo limitar a actividade de AL, e os proprietários são sobrecarregados de obrigações acrescidas, incorrendo inclusive em avultadas coimas se não instruírem devidamente todos os novos aspectos previstos na nova Lei que regulamenta a actividade.

A ALP preparou-lhe um completo dossiê sobre tudo o que muda no AL em Portugal, estando ainda disponível o seu Gabinete de Gestão de Alojamento Local para esclarecimento de qualquer dúvida adicional, ou instruir os procedimentos obrigatórios previstos na Lei.

Reforço dos poderes das Autarquias

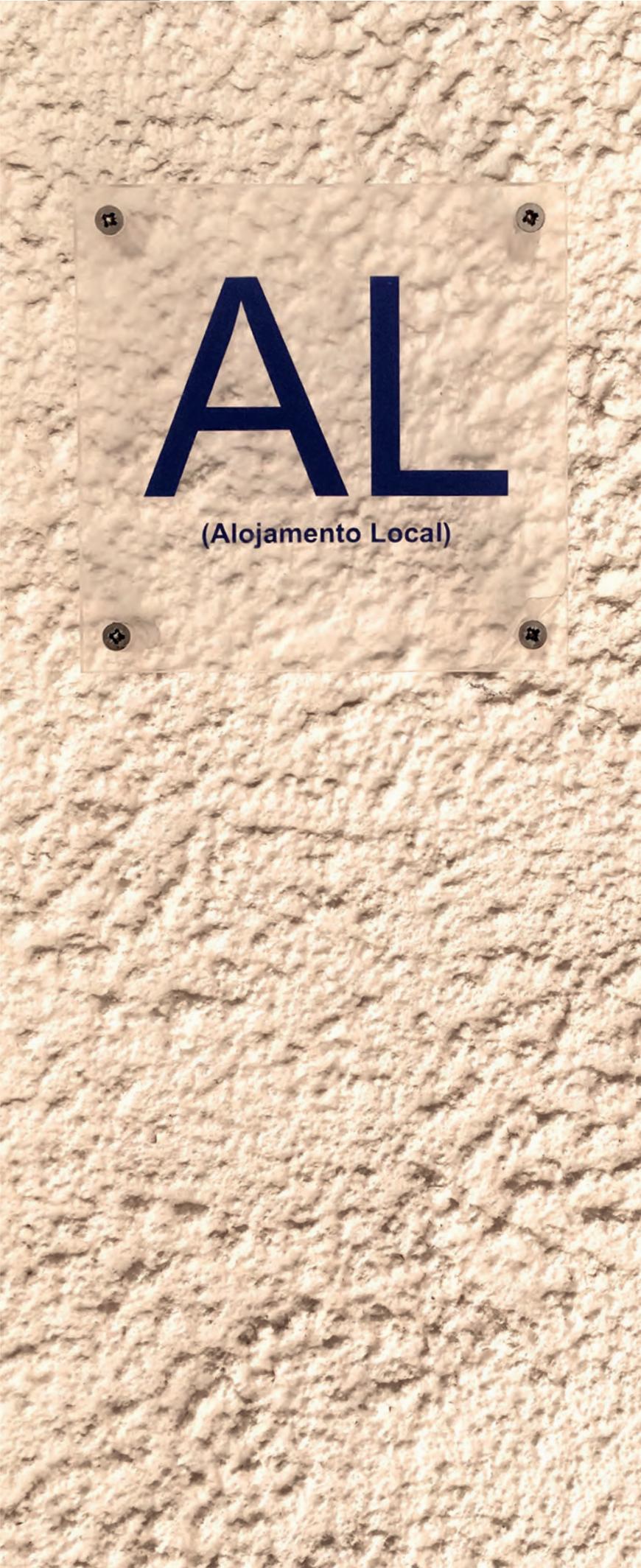
Câmaras definem quotas de AL em “áreas de contenção” As Autarquias têm um reforço de poderes com a nova regulamentação, podendo definir “áreas de contenção”. Nestas zonas, passam a poder ser fixadas quotas de AL tendo em conta “limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação”. As “áreas de contenção” poderão ser por freguesia, ou por parte de freguesia (nomeadamente por bairros), e deverão ser reavaliadas no mínimo de dois em dois anos.

A lei aprovada não estabelece à partida quaisquer limites, ficando estas percentagens ao critério de cada Autarquia. A aprovação destas quotas tem de ser feita “por regulamento e com deliberação fundamentada” por parte da Autarquia, no prazo de um ano após a aprovação da deliberação pela Assembleia Municipal.

Um máximo de sete unidades de AL em “áreas de contenção” Nas futuras “áreas de contenção”, um mesmo proprietário apenas poderá deter sete unidades de AL. Os proprietários que já detenham mais de sete unidades à data em que a Lei entrou em vigor poderão mantê-las, mas ficará vedada a possibilidade de abrirem novos registos de explorações.

Registos de AL pessoais e intransmissíveis nas “áreas de contenção” O registo dos estabelecimentos de AL localizados em “áreas de contenção” definidas pelas Autarquias é pessoal e intransmissível, independentemente de estar registado em nome de uma pessoa singular ou de uma empresa. Esta regra não abrange os estabelecimentos de hospedagem (hostels). O registo de AL caduca na sequência de uma transmissão do registo, ou com a venda de mais de 50% do capital social da empresa que o detenha. Não haverá caducidade em caso de sucessão por morte.

Câmaras podem encerrar estabelecimentos de AL A desconformidade entre a informação e documento constante do registo de AL poderá determinar o encerramento da unidade, por parte do presidente da Autarquia. As Câmaras Municipais e a ASAE podem também determinar a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de AL, na totalidade ou em parte, sempre que “a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas a outras entidades”.



AL

(Alojamento Local)

Reforço dos poderes dos condóminos

Condóminos podem pedir encerramento de AL

Os condóminos também vêm os seus poderes reforçados. Com o novo enquadramento legal, as Assembleias de Condóminos poderão apresentar pedidos de encerramento das unidades de AL às Câmaras Municipais. Para isso, será necessário reunir o acordo de mais de metade dos condóminos do edifício com fundamentação associada.

Entre os motivos previstos na Lei para requerer o encerramento das unidades de AL por parte dos condóminos incluem-se a “prática reiterada e comprovada de actos que perturbem a normal utilização do prédio, [...] que causem incómodo e afectem o descanso dos condóminos”. Será a Autarquia a decidir o cancelamento do AL e, no caso de ser concedido, não poderá haver qualquer registo no local por um período de seis meses, independentemente do titular da exploração.

Hostels dependentes da aprovação do Condomínio

Um hostel – ou estabelecimento de hospedagem, cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos – apenas poderá existir com a autorização expressa dos demais condóminos. Além disso, o titular da exploração desta tipologia de AL terá de facultar o seu contacto telefónico ao condomínio.

Quotas dos condóminos até 30% mais caras para unidades de AL

Os condóminos passam a estar legitimados pela Lei para fixarem para as unidades exploradas em AL o pagamento de uma contribuição adicional de até mais 30% sobre o valor das quotas anuais. Esse valor destina-se a despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns do prédio. Para a aplicação da quota adicional, terá de haver um regulamento interno que preveja a possibilidade deste agravamento, especificando os critérios. Os condóminos podem alterar os regulamentos a partir do momento em que a Lei entrar em vigor.

Novas limitações e obrigações para proprietários

Quartos também são AL Além dos apartamentos e moradias, também os quartos, isoladamente ou até um máximo de três por casa, passam a integrar o conceito de AL. Estão abrangidos os casos em que a actividade é exercida pelo proprietário na sua própria morada de residência.

Placas na porta de entrada para todos os apartamentos e quartos A afixação de placas identificativas desta actividade passa a ser obrigatória em todos os estabelecimentos de hospedagem, apartamentos e quartos explorados em regime de AL. A excepção aplica-se às moradias. No caso dos apartamentos, a Lei prevê a instalação de uma pequena placa com as dimensões de 2 por 7 centímetros, junto à porta de entrada.

Livro de informações obrigatório em vários idiomas Passa a ser obrigatória a existência de um “Livro de Informações” nos estabelecimentos de AL, o qual deverá conter informações em português, inglês e pelo menos mais duas línguas estrangeiras sobre o funcionamento do estabelecimento, nomeadamente sobre a recolha e selecção de resíduos urbanos, funcionamento dos electrodomésticos da habitação, e cuidados a ter para evitar perturbações que causem incómodo e afectem o descanso da vizinhança. O contacto telefónico do responsável pela exploração do estabelecimento é outra das informações obrigatórias a constar.

No caso de as unidades estarem em prédios de habitação, o livro deverá integrar também as práticas e regras do condomínio que sejam relevantes para o alojamento e para a utilização das partes comuns.

Seguro multirriscos e de responsabilidade civil obrigatórios Para fazer face a eventuais danos patrimoniais e não patrimoniais causados quer a hóspedes, quer a terceiros, bem como pelo uso acrescido nas partes comuns do prédio, os proprietários que explorem um AL em edifícios em propriedade horizontal passam a ter como obrigatória a subscrição de um seguro multirriscos. A ausência de uma apólice válida pode levar ao cancelamento do registo do AL.

Fim de actividade comunicada em dez dias O titular da exploração de um AL deverá transmitir a cessação da actividade num prazo até dez dias após a ocorrência, através do Balcão Único Electrónico, ficando também obrigado a comunicar esta situação no mesmo prazo às plataformas electrónicas de arrendamento aos turistas.

Coimas aumentam A nova Lei prevê ainda uma subida das coimas aplicadas aos proprietários de AL que operem à margem da nova regulamentação, nomeadamente nos casos em que se verifica uma oferta de estabelecimentos de AL não registados ou com registos desactualizados, a violação da obrigação de actualização de todos os dados no Balcão Único Electrónico, e o incumprimento da capacidade máxima dos estabelecimentos de AL.

As contra-ordenações prevêem coimas de 2500 a 4000 euros (valores que comparam com as multas até 3740,98 euros atuais) e, no caso de pessoas colectivas, de 25 mil euros a 40 mil euros (que comparam com o limite máximo actual de 35 mil euros).



Autarquias e Condomínios podem limitar ou proibir a actividade, e os proprietários vêm pesadas coimas se não cumprirem as obrigações a que passam a estar sujeitos.



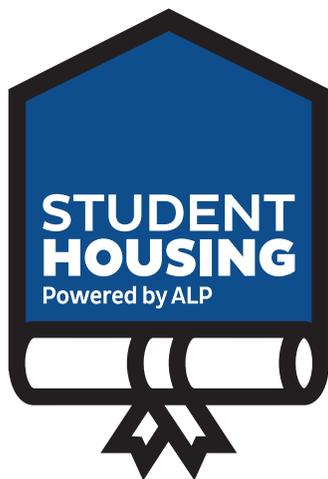
Se tem dúvidas ou precisa de apoio para adaptar o seu imóvel ao novo enquadramento legal do Alojamento Local, contacte a ALP:



21 340 20 00



alojamentolocal@alp.pt



AUMENTE A RENTABILIDADE DO SEU IMÓVEL COLOCANDO-O NO MERCADO DE ARRENDAMENTO A ESTUDANTES

O novo Serviço da ALP aposta numa lógica de projecto chave-na-mão, estando habilitado a assumir projectos de reabilitação e decoração de um imóvel para colocação da fracção no mercado de arrendamento a estudantes, bem como a selecção de candidatos, tramitação legal e submissão dos contratos, acrescentando ainda toda a componente de gestão do arrendamento (emissão de certificados energéticos, cobrança de rendas, emissão de recibos, limpezas, e outros serviços complementares), com a experiência e rigor de uma associação centenária ao serviço dos proprietários imobiliários.

WWW.STUDENTHOUSING.ALP.PT



Contacte-nos:

ALP - Associação Lisbonense de Proprietários

Tel: 213402000

Email: atendimento@alp.pt

Facebook: www.facebook.com/associacaolisbonensedeproprietarios