

**Público**

17-03-2011

**Periodicidade:** Diário**Classe:** Informação Geral**Âmbito:** Nacional**Tiragem:** 46948**Temática:** Sociedade**Dimensão:** 546**Imagem:** S/Cor**Página (s):** 1/24 e 25**Governo decide hoje**

## Despejos deixam de passar pelos tribunais

● O Conselho de Ministros deve aprovar hoje um diploma que reduz o tempo necessário para obter o despejo de um inquilino incumpridor. O processo dispensa os tribunais e acaba em dois ou três meses. → *Economia*, 24/25

# Processos de despejo deixam de ter que passar pelos tribunais

Novas regras que vão hoje a Conselho de Ministros visam reduzir prazos de despejo dos actuais 18 meses, em média, para entre dois e três

**Luísa Pinto**

● O Governo pretende aprovar hoje novas regras que vão permitir aos proprietários de casas arrendadas a inquilinos incumpridores reaverem os seus imóveis num prazo de entre dois e três meses. As promessas feitas em Dezembro, no âmbito da Iniciativa para a Competitividade e Emprego e que se referem à dinamização do mercado de arrendamento e da reabilitação urbana, vão hoje a Conselho de Ministros. A intervenção dos tribunais é dispensada e as acções de despejo passam a ser conduzidas por conservadores, agentes de execução, notários ou solicitadores.

Segundo as novas regras, um despejo poderá processar-se de uma forma mais célere e através de cinco passos. Depois da comunicação especial de despejo efectuada pelo proprietário, através de uma das entidades com-

o que faz aumentar a taxa de esforço para quem ficou a pagar a renda.

Estas alterações são, apenas, uma das medidas com que o executivo e o grupo de trabalho coordenado pelo ministro da Economia, Vieira da Silva, pretende dinamizar a reabilitação urbana e o mercado de arrendamento. Estas áreas são críticas para o sector da construção, na perspectiva de incentivar a competitividade e fixar emprego, mas também relevantes para facilitar o acesso à habitação numa altura em que o mercado de crédito para compra de casa está mais difícil. Estes temas têm vindo a ser debatidos com os parceiros que têm assento no Conselho Económico e Social, órgão onde o Governo também se comprometeu a fazer uma avaliação do impacto da lei das rendas no arrendamento comercial.

Mas nem as matérias relativa ao arrendamento comercial nem aquela que foi mais recentemente introduzida pelo ministro das Finanças, Teixeira dos Santos - "liberalização do controlo das rendas" -, aparecem no pacote de medidas que chega hoje a Conselho de Ministros.

Ainda ontem, Teixeira dos Santos reafirmava na Assembleia que "o Governo deverá submeter elementos de flexibilização em áreas que estão condicionadas", referindo-se aos quase 400 mil contratos de arrendamento celebrados antes de 1990, cuja actualização está limitada administrativamente. Mas essa liberalização, se está na intenção do Governo, ao mesmo tempo que é pedida por proprietários e agentes da construção e do imobiliário, não deve avançar para já.

O que vai avançar, também agora, é uma proposta de simplificação de procedimentos, que elimina obstáculos na realização de obras de reabilitação. Por exemplo, possibilitar que as obras em edifícios inseridos em áreas de reabilitação urbana (ARU) se possam realizar apenas com uma comunicação prévia à autarquia, dispensando as,

Governo vai também analisar um pacote de apoios para a reabilitação urbana

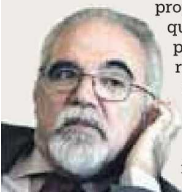


## Três fontes de financiamento

Governo avança com apoios de 1700 milhões de euros e incentivos fiscais

Que as obras de reabilitação urbana são uma necessidade é consensual. O problema sempre foi de onde virá o dinheiro para as financiar, numa altura em que o Estado está sob contenção e os privados têm dificuldades de financiamento. O Conselho de Ministros vai analisar hoje um pacote de apoios, definido por uma equipa coordenada pelo ministro da Economia, Vieira da Silva (foto), que prevê a disponibilização progressiva de cerca de 1700 milhões de euros. O objectivo é criar vários incentivos fiscais para quem decida avançar com obras de reabilitação ou que coloque mais fogos no mercado de arrendamento.

Ao pacote de apoios públicos deverão ter acesso proprietários que pretendam reabilitar a sua habitação própria ou imóveis



para colocar no mercado de arrendamento. Os investidores e os municípios também estão abrangidos. Estes apoios estão repartidos por linhas de crédito específicas (como o fundo Jessica) ou dotações de capital (mil milhões de euros), pela política de cidades prevista no QREN (500 milhões) e ainda pela dotação de 200 milhões de euros para as Sociedade de Reabilitação Urbana, para reabilitação do parque habitacional dos municípios.

No âmbito dos incentivos fiscais, o Governo propõe-se equiparar a tributação de rendas dos imóveis à dos rendimentos dos depósitos bancários - os proprietários passam a pagar uma taxa autónoma de 21,5 por cento sobre as receitas das rendas, em vez de serem tributados de acordo com o seu escalão próprio de IRS. Com esta medida, o Governo pretende incentivar a colocação de imóveis no mercado de arrendamento e a sua reabilitação.

Outra proposta do executivo

passa pela simplificação do acesso a esses incentivos fiscais, já que a autorização de utilização (concedida quase automaticamente) passa a certificar a conclusão das obras para efeitos fiscais.

Outros benefícios propostos pelo Governo são o da dedução à colecta, em sede de IRS, de 30 por cento (máximo de 500 euros) das despesas com as obras de reabilitação, e a tributação de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados à taxa reduzida de cinco por cento. O executivo também pretende acomodar uma reivindicação dos construtores de aplicar a taxa reduzida de IVA (6 por cento) para empreitadas de reabilitação de imóveis. Relativamente a impostos municipais, e se as assembleias municipais o aprovarem, poderão ficar isentos de IMI, durante cinco anos, os imóveis reabilitados, e poderá não pagar IMT a aquisição de imóveis já reabilitados, destinados a habitação própria permanente.

400

Em Portugal, há 400 mil contratos, subscritos antes de 1990, cujas rendas não podem ser aumentadas

petentes, o inquilino tem 15 dias para sair do imóvel ou demonstrar que não tem as rendas em atraso. Terminado o prazo, a entidade competente pode pedir apoio às forças policiais para tomar posse do imóvel. Se o inquilino, ainda assim, se recusar a sair, é pedido ao tribunal para autorizar, num prazo de cinco dias, a entrada no domicílio. O inquilino tem, então, um prazo de duas semanas para retirar os bens do imóvel.

Os direitos dos inquilinos em situação de fragilidade social são "protegidos", na proposta do Governo. Ficam com a possibilidade de solicitar ao tribunal o diferimento do despejo por dez meses, quando forem beneficiários de prestações sociais ou no caso de estarem a sair de um divórcio,



até aqui, demoradas licenças e autorizações - isto para o caso de edifícios que tenham mais de 30 anos e se a câmara não der resposta no prazo de 20 dias. Também a autorização de utilização do imóvel, terminadas as obras, é quase automática: basta comunicar a conclusão sem ter que esperar por uma vistoria.

De igual modo o realojamento de inquilinos para a realização de obras em casas arrendadas passa a ser simplificado. Os tribunais são dispensados e passam a ser as comissões municipais arbitrais a decidir os fogos onde realojar ou que indemnização pagar aos inquilinos.

A definição das áreas de reabilitação urbana, condição para que algumas destas medidas tenham lugar, já está prevista na legislação, mas até agora ainda não surtiu efeito - não foi criada uma única. O Governo pretende acelerar a criação destas áreas, permitindo que uma ARU possa ser aprovada por documento simples, e aprovada na Assembleia Municipal.

As vantagens destas áreas é que os imóveis nela inseridos poderão beneficiar de incentivos fiscais à reabilitação, bem como de acesso aos apoios financeiros públicos - o Governo pretende disponibilizar, progressivamente, cerca de 1700 milhões de euros para estimular investimentos privados e financiamento bancário à reabilitação urbana.