

Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 1983, de 2 de junho 2023

Legal &
Imobiliário

MARIA DOS ANJOS GUERRA
marianjosguerra-3012p@adv.ao.pt



PROGRAMA ARRENDAR PARA SUBARRENDAR

“Temos ouvido falar sobre muitas alterações ao arrendamento para ampliar o mercado que encolheu precisamente por causa de medidas recentemente criadas pelo Governo que vieram dar a machadada final nos arrendamentos de imóveis de particulares. Concretamente falou-se na hipótese de o Estado poder arrendar imóveis devolutos para depois os subarrendar por rendas inferiores, a quem deles precisasse.

Será que já foi publicada alguma coisa sobre o assunto? E quais são as novidades?”

Tendo em vista dar uma resposta, alegadamente “estrutural”, que não passa de um conjunto de medidas conjunturais para tentar resolver o problema da habitação, o governo decidiu alocar uma parte significativa da verba disponibilizada no PRR (Plano de Recuperação e Resiliência) à implementação de políticas públicas de habitação.

Para o efeito, em 29.05.2023, foi publicado e já está em vigor, o Decreto-Lei 38/2023 que, para além de alterar os Programas 1.º Direito, Porta de Entrada, Apoio ao Arrendamento e Porta 65, Arrendamento Jovem que agora, devido ao seu alargamento, passou a ser designado como Porta 65+, simplificou o procedimento de integração de imóveis

pertencentes ao domínio privado do Estado na bolsa de imóveis do Estado para habitação e criou o Programa Arrendar para Subarrendar.

O referido programa aprovou o regime jurídico do arrendamento pelo Estado, de imóveis disponíveis no mercado, com o objectivo de posteriormente os subarrendar, a preços acessíveis, a famílias com dificuldades em arranjar, no mercado, um imóvel para sua habitação permanente.

Arrendamento pelo Estado, de imóveis disponíveis no mercado, com o objetivo de subarrendar, a preços acessíveis, a famílias com dificuldades em arranjar um imóvel para sua habitação permanente

As entidades promotoras são o IHRU, I.P. (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.) e a Estamo, S.A. (ESTAMO- Participações Imobiliárias, S.A.), à qual compete identificar os imóveis que cumpram os requisitos, trabalhando em permanência com imobiliárias e entidades do Estado, municípios e juntas de freguesia, e à qual também incumbe a promoção de vistorias técnicas para determinar as condições de habitabilidade dos imóveis.

Ao IHRU, I.P., competirá celebrar os contratos, tendencialmente pelo prazo

de cinco anos, que, se expresso, poderá ser, no mínimo de 3 anos, bem assim como garantir o pagamento pontual das rendas aos proprietários, usufrutuários ou titulares do direito de superfície e a entrega, no termo do arrendamento, dos imóveis, nas mesmas condições em que os recebeu.

Ao programa poderão concorrer, os agregados de uma pessoa cujo rendimento anual bruto máximo seja igual ou inferior ao 6.º escalão do IRS (38 632 euros de

rendimento coletável anual), agregados de duas pessoas cujo rendimento anual bruto máximo seja igual ou inferior ao 6.º escalão do IRS acrescido de 10 000€, que poderá ser acrescido de 5000€ por cada pessoa adicional, no caso de agregados de mais de duas pessoas.

A atribuição dos imóveis em regime de subarrendamento para habitação permanente será realizada pelo IHRU, I.P., através de sorteio, no qual serão priorizadas as candidaturas apresentadas por jovens até aos 35 anos, famílias monoparentais e famílias com quebra

de rendimentos superior a 20% face aos rendimentos dos três meses precedentes ou do mesmo período homólogo do ano anterior mas, para cada imóvel, apenas serão elegíveis os candidatos cujo rendimento médio mensal do agregado familiar ou habitacional represente uma taxa de esforço igual ou inferior a 35% face ao valor da renda mensal fixado, nos termos legais, pelo IHRU, I.P.

O Programa Arrendar para Subarrendar, será aplicável pelos municípios e pelas juntas de freguesia que, com as necessárias adaptações, também poderão promover o arrendamento de imóveis disponíveis no mercado e o seu posterior subarrendamento nas condições supra mencionadas.

O regime fiscal aplicável ao Programa Arrendar para Subarrendar é o mesmo que foi estipulado para o Programa do Arrendamento Acessível criado em 2019 para o qual aquele remete. Não obstante já então se ter previsto, a possibilidade de obter isenção da tributação sobre os rendimentos prediais resultantes dos contratos celebrados ao abrigo do mesmo, espera-se que o programa ora criado obtenha resultados mais significativos do que o diploma anterior cujo impacto foi reduzido, não por falta de procura mas por falta de oferta de imóveis.

Legal
&
Imobiliário
GABINETE DE ADVOGADOS

Prevenção e Mediação de Conflitos

Conflitos entre irmãos e irmãs: quanto mais cedo os resolver, melhor!

Silke Buss
Mediadora de Conflitos,
Especialista
em Comunicação



Não tinha consciência de que havia tantos conflitos entre irmãos e irmãs. Uns já não se falam, outros discutem em cada encontro familiar e ainda há os que estão em tribunal pela herança da mãe. Foi o desentendimento recente com a minha irmã que voltou a despertar o meu interesse pelo tema. Vou aqui abordá-lo para refletir sobre como podemos criar, manter ou recuperar uma boa relação com os nossos irmãos e irmãs e contribuir para que os nossos filhos e filhas criem laços firmes e saudáveis, ou seja, de confiança e amor incondicional, apesar da concorrência natural pelo amor e pelo reconhecimento do pai e da mãe.

O conflito com a minha irmã é um excelente exemplo como um conflito não pode abalar uma relação sólida – desde que se debata o assunto numa conversa franca e orientada para a solução, tal e qual como numa mediação. Como nasceu então o conflito com a minha irmã com a qual não discutia há décadas, apesar de defendermos frequentemente

opiniões diferentes? A discussão foi forte, cada uma de nós sentiu o seu ego posto em causa. Como aconteceu? No fim de uma tarde de trabalho, lembrei-me que, no dia seguinte, antes do dentista, poderia dar um saltinho a uma nova ourivesaria de joias “com história”. Ponderei vender uma corrente de ouro da minha mãe falecida em 2015 e investir o dinheiro numa escapadinha com as minhas filhas e o meu filho. Sabia que a minha mãe positiva e pragmática teria adorado a solução, já que a corrente de um relógio de bolso, que ela tinha usado como colar, não me dizia nada e estava na gaveta há anos, sem uso. Então liguei espontaneamente à minha irmã. Ainda em modo de despachar coisas, fui direto ao assunto e pedi-lhe o certificado da corrente. A fatura veio logo com toda a força. Primeiro às facadas, depois aos gritos, a minha irmã disparou: “Problemas financeiros?”, “Não podes fazer isso, nunca!”, etc. Acabei a conversa rapidamente porque, com a

adrenalina em alta, os ouvidos tapam-se e a capacidade de raciocínio reduz-se. Dei uma volta com a minha cadela e já não ouvi a mensagem de voz furiosa da minha irmã no telemóvel.

O telefonema no dia seguinte correu muitíssimo mal: eu a argumentar a um nível racional e a minha irmã a um nível emocional, ainda muito ferida. Quando ela puxou o trunfo de ter falado com o nosso pai sobre o assunto, passei-me: fazer queixinhas e envolver terceiros, considero uma péssima atitude. Acabámos a conversa em conflito aberto: ela a achar-me fria e cruel, eu a achá-la invasiva, inflexível e limitada.

Cerca de duas semanas depois (tinha tido logo uma boa conversa esclarecedora com o nosso pai), noutra fim da tarde, decidi ligar à minha irmã: “Ainda estás chateada comigo?” Desta vez, sim, conseguimos comunicar através do mesmo canal, o canal racional, o único onde se resolvem os conflitos. Num papel duplo de

medianda e mediadora, conduzi a conversa. Consegui transmitir que as coisas tinham um valor monetário, definido pelo mercado, e ainda um valor emocional, atribuído por nós. Ela conseguiu transmitir que o valor emocional das joias da nossa mãe era enorme para ela. Apesar de sentimentos diferentes, conseguimos entender e assim respeitar a posição uma da outra. E mais: reconfirmamos mutuamente o nosso amor incondicional. Somos muito diferentes, mas gostamos muito uma da outra.

É importante resolver os conflitos a tempo. O silêncio leva a um afastamento e este destrói a confiança e o amor.

Silke Buss
938223762
sbuss@buss.pt
www.mediacao.buss.pt
BUSS Comunicação