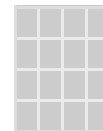


Nova lei do arrendamento. Há inquilinos a pedir revisão dos valores

HABITAÇÃO Novas regras do arrendamento criam dois patamares de rendimentos intercalares e há senhorios a ser confrontados com pedidos de descida de renda em função de novos valores.



Novo regime alarga em mais três anos a proteção na subida das rendas. FOTO: PEDRO GRANADEIRO/GI

Comércio mudanças nas rendas entram hoje em vigor

— Interesse histórico

“Tal como sucede com as rendas habitacionais, nas comerciais também foram criados mecanismos que travam as subidas bruscas de rendas. Estão neste caso as microempresas e (novidade criada com a lei que hoje entra em vigor) os estabelecimentos ou entidades de interesse histórico ou cultural reconhecidos pelo município.

— Proteção

O travão ao aumento das rendas estava balizado em cinco anos, mas agora é alargado para 10.

— Incumprimento

Até aqui, os senhorios podiam avançar com o pedido de despejo dos inquilinos se este falhasse dois meses de renda. Agora são necessários três meses em falta. E é necessário notificar primeiro o inquilino. Sem este passo, o Balcão Nacional do Arrendamento manda o processo para trás.

— Preços

Os dados do Instituto Nacional de Estatística dão conta de uma subida de 7,9% nos preços das casas ao longo do primeiro trimestre deste ano, face a igual período de 2016. Esta subida prolonga a dinâmica de subida que começou a registar-se no final de 2013 e supera em 0,3 pontos percentuais o aumento registado no final de 2016.

ARRENDAMENTO

Inquilinos tentam ajustar rendas a nova taxa de esforço

Novas regras criaram dois patamares de rendimento intercalares e há senhorios a serem confrontados com pedidos de descida de renda em função de novos valores

— **LUCÍLIA TIAGO**
ltiago@dinheirovivo.pt

Há já senhorios a serem confrontados com pedidos de inquilinos para que a sua renda seja reduzida em função dos novos escalões de taxa de esforço (rendimento anual bruto corrigido) criados com as alterações à lei do arrendamento. As novas regras entraram em vigor a 15 deste mês e aumentaram de três para cinco os escalões que limitam a atualização das rendas, mas as opiniões dividem-se sobre a possibilidade de poderem ser usadas em contratos e rendas já em pagamento.

“Já há inquilinos a pedirem uma descida da renda e alguns até a propor um encontro de contas porque acham que estiveram a pagar valores demasiado elevados nestes últimos anos”, refere António Frias Marques, presidente da Associação Nacional de Proprietários, acentuando que o desdobramento dos escalões de rendimento veio criar

“uma barafunda total”. E ainda que o princípio geral da lei seja o da não retroatividade, António Frias Marques não tem certezas de vitórias (dos proprietários) caso a contenda entre inquilinos e senhorios suba de tom e acabe em tribunal.

Com a revisão da lei do arrendamento, que entrou em vigor em dezembro de 2012, abriu-se caminho para que os senhorios possam atualizar as chamadas rendas antigas (anteriores a 1990). Para evitar subidas bruscas foi criado um regime transitório de cinco anos (que terminaria no final deste ano) com o objetivo de proteger os inquilinos com menores recursos financeiros – ou seja, com um rendimento anual inferior a cinco salários mínimos anuais (38 990 euros). Para tal foi criada uma fórmula que indexava a taxa de esforço com a renda ao rendimento do inquilino. Assim, para rendimentos mensais até 500 euros, o teto são 10% desse valor (50 euros); para rendimentos entre os 500 e os 1500 euros são 17% e

para rendimentos acima dos 1500 euros a taxa de esforço é de 25%. De todas estas contas nunca pode resultar um valor de renda superior a 1/15 avos do valor patrimonial do imóvel em causa.

A lei sofreu, entretanto, novo ajustamento – que no caso das rendas habitacionais entrou em vigor a 15 deste mês –, vindo determinar que aquele período transitório em que o aumento das rendas é limitado é acrescido por mais três anos (perfazendo assim oito anos) e a criação de dois escalões intermédios:

A falta de norma transitória a clarificar o modo e o tempo de aplicação das novas regras está a suscitar dúvidas entre as partes

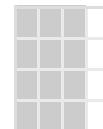
de 14% para rendimentos entre os 500 e os 750 euros e de 22% para rendimentos entre os 1000 e os 1500 euros (ver página 19).

São alguns dos inquilinos que se enquadram nestes dois patamares de rendimentos intermédios que estão a olhar para o novo regime e a tentar uma descida da renda. “No patamar entre os 500 e os 1500 euros, que foi onde se mexeu, é precisamente onde está o grosso dos inquilinos com rendas antigas”, afirma António Frias Marques, que antecipa uma escalada da litigância.

Menezes Leitão faz uma leitura diferente e para o presidente da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) não há quaisquer dúvidas de que a lei não tem, neste domínio, efeitos retroativos e não pode ser invocada pelos inquilinos para um realinhamento da sua taxa de esforço em função do desdobramento dos novos escalões. “Não se poderá invocar qualquer descida da renda porque não se pode invocar a aplicação retroativa da lei.” Menezes Lei-

tão manifesta, no entanto, preocupação com as alterações à lei porque vem criar um novo foco de instabilidade no mercado. O único ponto em que a retroatividade pode ser invocada, afirma, é o relativo aos estabelecimentos ou entidades de interesse histórico e cultural reconhecidos pelo município, porque esta situação, lembra, consta de uma norma transitória.

Mas é precisamente a ausência de norma transitória a dispor sobre a questão dos novos escalões que leva Cristina Gouveia de Carvalho, advogada da SMS Pena & Arauto, a admitir a dúvida. “A ausência de uma disposição transitória faz que não seja claro qual das versões se vai aplicar.” Também Madalena Azere do Perdígão, da CCA Ontier, acentua a falta de clareza do novo regime “por falta de previsão de uma norma transitória”. É que a lei tem de ter preocupação com as situações já em curso e “normalmente acautela-se esta situação”. O que neste caso não acontece.



Alteração na lei das rendas pode trazer problemas, alerta advogada da CMS Rui Pena & Arnaut. FOTO: LEONEL DE CASTRO/GI

FINANÇAS PESSOAIS

Bom para os inquilinos, mau para os senhorios

Entrou em vigor o alargamento do período transitório de atualização das rendas antigas, de cinco para oito anos

—**JOANA REBELO MORAIS**
joana.morais@dinheirovivo.pt

Há novidades no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). A 14 deste mês foram publicadas em *Diário da República* novas alterações e, no dia seguinte, entrou em vigor, entre outras mudanças, o alargamento do período transitório de atualização das rendas antigas, de cinco para oito anos. Uma boa notícia para inquilinos, menos boa para proprietários.

Há, de acordo com a Associação dos Inquilinos Lisboenses (AIL), 115 mil contratos celebrados antes de 1990 em todo o país. Não se sabe quantos destes contratos são habitacionais, mas o presidente da AIL, Romão Lavadinho, acredita que se tratará “da maioria”.

Quando o NRAU entrou em vigor, em 2006, “o regime transitório não teve grande sucesso porque era bastante complicado”, explica Cristina Gouveia de Carvalho, advogada de imobiliário da CMS Rui Pena & Arnaut. Em 2012 foi publicada a lei que tornou o processo “mais apelativo, mais fácil e menos burocrático”. Houve contratos que transitaram imediatamente para o novo regime, diz a advogada. Para os restantes, o procedimento era mais trabalhoso. “O senhorio comunicava a intenção de transitar o contrato, propunha uma nova renda, o regime a aplicar ao contrato e, se fosse de duração certa, o número de anos.” Depois, o arrendatário indicava se aceitava

ou não as condições e, nesta fase, informava o senhorio de que “usufrua de determinadas características que lhe iam conceder um regime especial”. Uma destas condições era que o agregado familiar do arrendatário tivesse um rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA), o equivalente a 38 990 euros. Nesse caso, mediante declaração comprovativa das Finanças, “a renda só poderia ser atualizada tendo como limite máximo 1/15 do valor do locado, ou seja, o valor patrimonial tributário do imóvel”. Mas, independentemente deste li-

mite de 1/15 e “dependendo do rendimento do agregado, havia escalões que podiam diminuir ainda mais o valor da renda”, explica a advogada.

Ao nível destes escalões também há alterações. “Antes as taxas de esforço eram de 25%, de 17% e de 10% do RABC e agora temos também de 15% e de 13%.” Foram introduzidos na lei os limites de 1000 e de 750 euros mensais e o cálculo do limite máximo “vai ter de ser feito em função disto”.

Estas condições deviam manter-se durante cinco anos, mas, com a nova alteração, vão prolongar-se até 2020. De acordo com Cristina Gouveia de Carvalho, esta prorrogação pode levantar problemas. “Acho que há proprietários que estão convencidos de que ao fim de cinco anos vão aumentar a renda. Mais: estão convencidos de que a lei que agora saiu não os afeta, porque é só para os procedimentos que se iniciarem. O problema é que não há uma norma transitória que salvaguarde a aplicação dessas regras para o futuro. Como não há, aplica-se a regra geral, que é muitas vezes sujeita a interpretações – uns puxam para um lado, outros puxam para o outro.” Para a advogada, não há justificação para o alargamento do prazo. “Não era suposto o Estado ter já os mecanismos de apoio?”, questiona, referindo-se aos subsídios de renda. “É proteção social às custas do proprietário. O senhorio continua a subsidiar a renda do arrendatário.”

Novos prazos a ter em atenção

—Mais de 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60%

O valor da renda vigora agora por um período de 10 anos para estes inquilinos (mais cinco anos).

—Falta de acordo ou silêncio

O contrato considera-se celebrado com prazo certo pelo período de cinco anos (mais dois anos).

—Incumprimento

Se houver um atraso no pagamento da renda igual ou superior a três meses, o senhorio pode resolver o contrato (mais um mês).