

## ARRENDAMENTO

# Actualização de rendas ignora obras feitas pelos inquilinos

Actualização vai basear-se apenas na negociação e nada obriga o senhorio a ter em conta obras feitas ao longo dos anos. E em caso de despejo, contam apenas se o contrato o permitir

FILOMENA LANÇA filomenalanca@negocios.pt

A proposta de alteração à Lei do arrendamento urbano deixa de dar qualquer importância às obras de benfeitoria que tenham sido realizadas pelo inquilino para efeitos de actualização das rendas antigas, isto é, anteriores a 1990. O princípio passará a ser, tão somente, o da livre negociação entre as partes, leia-se, inquilino e senhorio, e se este último não quiser ter em conta eventuais despesas que o seu arrendatário tenha feito na casa com obras de benfeitoria, nada o obrigará a isso.

Este princípio geral vai substituir a actual fórmula de actualização das rendas, que os senhorios podem efectuar ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano, em discussão no Parlamento. As regras ainda em vigor estipulam que os proprietários tenham de pedir a actualização do valor patrimonial da casa para efeitos fiscais, uma vistoria ao imóvel para efeitos de estipulação dos coeficientes de conservação do prédio. Ora, as benfeitorias realizadas pelos inquilinos são tidas em causa neste último passo, influenciando os coefi-

cientes de conservação e, por essa via, o valor da renda actualizada. Com uma actualização feita apenas com base na negociação entre as partes, essa influência pura e simplesmente desaparece.

Ora, as obras de benfeitoria são um dos principais elementos de litigiosidade entre senhorios e inquilinos. Os primeiros não as fazem porque as rendas que recebem são baixas, os segundos acabam por as fazer para manter as casas habitáveis. E no fim do contrato, seja por despejo ou porque decidem sair, querem ser ressarcidos dos gastos.

### "O contrato é que manda"

Se as obras deixam de influenciar a actualização das rendas, já no que toca ao direito a indemnização ao inquilino que as tenha feito, a proposta de alteração nada traz de novo. E, nestes casos, "convém olhar para o que diz o contrato de arrendamento", alerta a advogada Resina Santos Pereira, especialista em arrendamento. Isto porque, "dos antigos contratos, feitos em

folhas de papel azul, aos mais recentes, a esmagadora maioria estipula que os inquilinos renunciam ao direito a serem indemnizados por benfeitorias". E, assim sendo, "o contrato é que manda". Por outras palavras, a primeira coisa que um inquilino que está de saída de um imóvel tem a fazer é ver com toda a atenção o seu contrato de arrendamento.

Se é certo que praticamente todos os contratos têm essa cláusula, confirma o advogado Carlos Pacheco, já não é líquido que nada possa ser feito. Isto é, "pode sempre levar-se a questão a tribunal e colocá-la à apreciação do juiz". Afinal, não são raros os casos de inquilinos que durante dezenas e dezenas de anos suportaram todas as obras que foi preciso fazer nas casas. "É certo", admite Regina Santos Pereira, "mas também é certo que foram os inquilinos que usufruíram dessas benfeitorias".

Sendo que a última palavra cabe sempre ao juiz, o certo é que os inquilinos não terão a vida facilitada, uma vez que a própria lei remete

## A maioria dos contratos estipula que os inquilinos renunciam a indemnização por benfeitorias.

REGINA SANTOS PEREIRA  
 Advogada especialista em rendas

para o que foi contratualizado.

Já os inquilinos que saíam da casa pelo seu próprio pé, porque não concordam com a actualização proposta pelo senhorio, optam pela denúncia do contrato, terão direito a ser indemnizados pelas obras independentemente do que diga o contrato e a proposta de lei, também aí, deixa tudo como está. Terão apenas de fazer prova das benfeitorias, de preferência através da exibição de documentos – como facturas ou orçamentos, por exemplo – ou de prova testemunhal.



Lei não leva em conta obras de inquilinos | Nas casas arrendadas antes de 1990 é muito frequente serem os inquilinos a suportar

## PERGUNTAS E RES

QUANDO É QUE O INQUILINO TEM DIREITO

### AS OBRAS FEITAS PELO INQUILINO VÃO PESAR NO VALOR DA RENDA?

A proposta de Lei não prevê que assim aconteça. O princípio é o da negociação pelo que, mesmo que o arrendatário tenha feito obras de conservação de vulto, o senhorio não é obrigado a ter isso em consideração no momento em que está a negociar um novo valor para a renda.

### EM CASO DE DESPEJO PODE PEDIR INDEMNIZAÇÃO PELAS OBRAS?

Poderá fazê-lo, mas apenas se o seu contrato nada disser em contrário. Isto porque, em regra, as minutas dos contratos de arrendamento, seja das rendas antigas, seja das mais recentes, prevêem que o inquilino renuncia a indemnizações por benfeitorias realizadas no imóvel.

### O CONTRATO PODE SER



As obras de manutenção.

## POSTAS

ATO A SER INDEMNIZADO PELAS OBRAS?

## Senhorio recebe mais se inquilino não morar na casa

### CONTESTADO EM TRIBUNAL?

Pode, mas tudo dependerá do juiz e, em regra, o que é negociado contratualmente tem o maior peso.

### E NO CASO DE O INQUILINO SAIR PELO SEU PÉ?

Se optar por denunciar o contrato, por exemplo porque não concorda com a actualização proposta pelo senhorio, terá direito a ser indemnizado por obras que tenha feito, independentemente daquilo que esteja previsto no contrato.

### COMO SE PROVA O QUE FOI GASTO COM AS OBRAS?

A prova documental é a mais facilmente aceite pelo juiz, mas também é aceite prova testemunhal, sobretudo no caso de obras muito antigas em que as facturas se tenham perdido.

Sempre que um proprietário avança com uma acção de despejo tendo por fundamento o facto de o arrendatário não ter no imóvel a sua habitação permanente, tem lugar a uma indemnização que, com a proposta de alteração à lei do arrendamento, será mais elevada do que até agora. O aumento fica a dever-se à forma de cálculo dos valores em causa.

O Novo Regime do Arrendamento Urbano, actualmente em vigor, estipula que, nestes casos, o senhorio pode pedir uma indemnização igual ao valor da renda determinada com base no valor patrimonial tributário do imóvel, mas com um limite anual máximo que não pode exceder os 4% desse mesmo valor. A indemnização pode ser considerável, já que será devida "desde o termo do prazo para contestar até à entrega efectiva da habitação". O que pode demorar anos.

Na nova lei, o princípio mantém-se o mesmo, mas o critério passa a ser de 1/15 do valor patrimonial tributário, o equivalente a 6,7% e, portanto, acima dos montantes actuais (4%). O mesmo acontecerá sempre que o arrendatário tenha outra habitação - ou tenha comprado casa própria no decurso do contrato - no mesmo concelho ou, nos casos de Lisboa e Porto, nos concelhos limítrofes.

Os despejos por falta de residência permanente na casa ocupam o segundo lugar no "ranking", logo a seguir às acções por não pagamento das rendas, explica a advogada Regina Santos Pereira. "São inúmeras as situações de casas fechadas e apenas a servir de armazém para os bens do inquilino", refere. A prova em tribunal, no entanto, nem sempre é fácil, já que tem de ser através de testemunhas. **FL**

# PSD admite que "proposta de lei pode ser melhorada"

A proposta de lei de alteração ao arrendamento urbano, que já deu entrada no Parlamento, ainda pode "ser melhorada", admite o grupo parlamentar do PSD. O processo de reforma, que terá como relator o deputado laranja António Leitão Amaro, vai incluir, a partir da próxima semana, uma série de consultas a entidades interessadas, desde senhorios a proprietários ou a representantes do sector imobiliário, apurou o **Negócios** junto de fonte parlamentar. Essas entidades, que serão convidadas a comparecer na Comissão Parlamentar de Ambiente, Ordenamento do Território e Poder Local, terão então oportunidade de apresentar as suas dúvidas e sugestões, sendo que estão também previstos outros encontros à margem da próxima comissão.

As conclusões destes encontros servirão, depois, de base a um conjunto de propostas de alteração que os social democratas se preparam para apresentar ao projecto de diploma elaborado e aprovado pelo Executivo, referiu a mesma fonte.

Também os socialistas afirmaram já que preparam "profundas alterações" à proposta, sobretudo "na defesa dos mais carenciados". O assunto foi tema de duas declarações políticas no Parlamento - uma do PCP e outra do PSD - em que ficou já claro que o tema vai ser objecto de discussão acalorada no Parlamento.

Uma das principais críticas passa pelo facto de o Governo pôr a tónica nos contratos antigos, anteriores a 1990, que são o principal alvo da reforma. Tanto o PCP como o Bloco de Esquerda salientaram o facto de, pelas estatísticas, haver mais de 700 mil prédios devolutos em todo o País, muito mais do que as 255 mil rendas congeladas e que deveriam também ser trazidos para o mercado.



António Leitão Amaro, deputado do PSD, vai ser o relator na reforma do arrendamento.

**A comissão Parlamentar do Ambiente e Ordenamento do Território vai promover audições a senhorios, inquilinos e sector imobiliário.**

### Consultas até ao fim de Fevereiro

As consultas que o PSD pretende agendar junto da sociedade civil arrancam já na próxima semana e deverão prolongar-se, semanalmente, durante um mês e meio.

Além disso, o PSD já disse que "não desistirá de tentar trazer todos os partidos para as decisões destas reformas", pelo que o processo de negociação com a oposição deverá também demorar o seu tempo. Isso significa que antes de Março não haverá uma proposta definitiva de diploma, para depois ser votado no Parlamento. Descontando os períodos de promulgação e publicação em Diário da República, e tendo em conta que o diploma só entrará em vigor 90 dias após a sua publicação, não é expectável que a nova lei entre em vigor antes do Verão. **FL**



# Subida de rendas ignora obras dos inquilinos

● Senhorios receberão mais se inquilinos não morarem na casa

As obras de conservação ou de melhoria pagas pelos inquilinos não terão qualquer influência na actualização das rendas antigas. A proposta que o Governo entregou na Assembleia da República ignora o estado de conservação da

casa e faz depender a renda futura da livre negociação entre senhorio e inquilino. Os gastos com obras apenas serão considerados para efeitos da indemnização em caso de denúncia do contrato. **Economia 26 e 27**