

O Agregador da Advocacia > Opinião > Aprovação da Lei das Rendas

Aprovação da Lei das Rendas

11 junho 2012



A nova lei do Arrendamento foi aprovada no Parlamento no início de junho, devendo entrar em vigor em outubro deste ano. Num artigo de opinião para o Advocatus, a advogada da SRS Advogados Regina Santos Pereira explica o impacto destas alterações.

A Lei aprovada apresenta aspectos positivos para a dinamização do mercado de arrendamento, nomeadamente no que respeita ao fim dos contratos de arrendamento vinculísticos.

Apesar de terem sido mantidas as situações de excepção ao *terminus* dos contratos (que se opina serem excessivas) no que respeita aos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos e com grau de incapacidade superior a 60%, o fim dos contratos de arrendamento de renovação automática encontra-se, agora, no horizonte legislativo.

A situação de total estagnação do mercado imobiliário e o endividamento das famílias pediam uma reforma mais corajosa e com efeitos imediatos.



assinaadvocatus

[Assinar a edição impressa >>>](#)

Aprovação da Lei das Rendas

11 Junho 2012

A nova lei do Arrendamento foi aprovada no Parlamento no início de junho, devendo entrar em vigor em outubro deste ano. Num artigo de opinião para o Advocatus, a advogada da SRS Advogados Regina Santos Pereira explica o impacto destas alterações.

A Lei aprovada apresenta aspectos positivos para a dinamização do mercado de arrendamento, nomeadamente no que respeita ao fim dos contratos de arrendamento vinculísticos.

Apesar de terem sido mantidas as situações de excepção ao *terminus* dos contratos (que se opina serem excessivas) no que respeita aos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos e com grau de incapacidade superior a 60%, o fim dos contratos de arrendamento de renovação automática encontra-se, agora, no horizonte legislativo.

A situação de total estagnação do mercado imobiliário e o endividamento das famílias pediam uma reforma mais corajosa e com efeitos imediatos.

Certo é que, durante décadas e décadas a figura dos arrendamentos vinculísticos nunca foi abolida, e por isso, a nova lei tem essa mais valia para o mercado imobiliário.

No que respeita à actualização das rendas, a nova lei assenta numa base de negociação entre senhorio e arrendatário, o que constitui uma vantagem e permitirá as partes envolvidas adequarem a alteração da renda às suas necessidades.

Em caso de falta de acordo, a lei prevê um tecto máximo de 1/15 do valor patrimonial para actualização da renda ou em alternativa o pagamento pelo senhorio de uma indemnização equivalente a cinco anos de renda resultante do valor médio das propostas apresentadas pelas duas partes.

Os arrendatários com rendimentos inferiores a €1.500,00 mensais terão uma taxa de esforço de 17% e para os arrendatários com rendimentos acima desse limite, a taxa será de 25%.

Nestes casos, a actualização da renda será faseada em cinco anos, o que mais uma vez coloca sobre o proprietário a tarefa da protecção social dos mais carenciados, retardando assim os efeitos da retoma do mercado do arrendamento.

A flexibilização do despejo para os casos de falta de pagamento da renda era fundamental, mas a nova lei não cumpre esse objectivo.

Foram criados vários mecanismos de despejo com complexidade acrescida em relação aos já existentes, prevendo-se que venham a ser de difícil execução.

O facto de a lei conferir carácter urgente ao despejo no que respeita à sua tramitação judicial constitui um passo importante, mas ignora o facto da urgência na via judicial ser, por vezes, uma utopia.

Com este quadro legislativo aguarda-se, agora, que o mercado de arrendamento deixe de ser letra morta e venha a constituir uma saída para a crise.*

*Artigo escrito ao abrigo do anterior acordo ortográfico

Texto da autoria da advogada da SRS Advogados Regina Santos Pereira.

Fonte: Advocatus

<http://www.advocatus.pt/opiniao/5771-aprovacao-da-lei-das-rendas.html>