

Primeira Linha

LEI DE ARRENDAMENTO

Senhorios só começam a receber novas rendas no final do ano

As regras que permitem que o aumento das rendas se baseie nos rendimentos de 2012 vieram adiar, mais uma vez, a actualização dos valores. Senhorios recebem mais tarde, com retroactivos, mas sem juros

FILOMENA LANÇA filomenalanca@negocios.pt

Mesmo os senhorios mais diligentes, que logo no primeiro dia de vigência da nova lei, a 14 de Novembro de 2012, tenham comunicado aos inquilinos a sua intenção de lhes aumentar a renda, arriscam a só receber de acordo com os novos valores só lá para o fim de 2013. Isto porque a maioria dos arrendatários está a optar por pedir que as actualizações sejam feitas tendo em conta os rendimentos de 2012, o que, sendo permitido na Lei, faz deslizar no tempo o processo de actualização.

Regina Santos Pereira, advogada, é uma das juristas que dá apoio à Associação Lisbonense de Proprietários (ALP), e não tem dúvidas: "o processo de actualização vai ficar ainda mais demorado". Na ALP estão já, em muitos casos, "na fase de resposta à resposta do inquilino, porque a 12 de Novembro começaram a disparar as cartas dos senhorios", relata. No entanto, "a esmagadora maioria dos inquilinos está a pedir que sejam tidos em conta os rendimentos de 2012". E a mesma pergunta colocada aos juristas da Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL) recebe idêntica resposta. Afinal, um número muito elevado das 255 mil rendas antigas que ainda existem têm arrendatários reformados, que não escaparam aos cortes salariais de 2012.

As alterações ao diploma que regula os cálculos do Rendimento

Anual Bruto Corrigido (RABC) vieram permitir que, perante um aumento de renda, o arrendatário responda que o RABC do seu agregado é inferior a cinco remunerações mínimas nacionais anuais (RMNA) e que pretende que o mesmo seja calculado com base nos rendimentos de 2012. Dessa forma, o aumento da renda será condicionado, com tetos de 10%, 17% ou 25% do RABC. A Lei prevê, então, que se espera pela nota de liquidação do IRS de 2012 para que as Finanças, que são quem atesta o RABC passem a declaração.

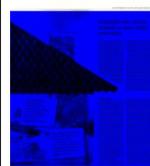
Veja-se o exemplo do senhorio que enviou a carta do aumento de renda logo em Novembro. Tendo o inquilino invocado os rendimentos de 2012, será preciso esperar até Julho que é quando, previsivelmente, o Fisco terá pronta a nota de liquidação do IRS. A partir daí, o arrendatário tem dois meses para pedir e enviar o atestado do RABC ao senhorio, para este saber que renda calcular. Vamos admitir que usa o prazo até ao fim: só em Setembro é que o senhorio receberá a informação. A lei dá-lhe 30 dias para responder ao inquilino e, se os usar, já será Outubro.

"Os prazos legais prevêem, que a nova renda será aplicada no primeiro dia do segundo mês seguinte à resposta do senhorio, o que atira para Dezembro a data em que esta vence", conclui Regina Santos Pereira.

PROCESSO

PASSOS PARA ACTUALIZAR A RENDA

- 1 COMUNICAÇÃO DO SENHORIO**
Continua a ser o pontapé de saída que dá início a todo o processo até se chegar a um novo valor de renda. O inquilino tem 30 dias para dar uma resposta e a maioria está a optar pela possibilidade que a Lei lhe dá de utilizar os rendimentos de 2012 para o cálculo do RABC.
- 2 RESPOSTA DO INQUILINO**
Ao indicar que quer usar os rendimentos de 2012, o inquilino tem de juntar um documento do Fisco a atestar que já pediu o RABC. Ao mesmo tempo, garante ao senhorio que o rendimento do seu agregado é inferior a cinco remunerações mensais mínimas anuais.
- 3 NOTA DE LIQUIDAÇÃO DO IRS**
Depois de receber das Finanças a nota de liquidação do IRS de 2012, o inquilino tem 60 dias para pedir e fazer chegar ao senhorio o documento que atesta o RABC do agregado familiar. É com base neste documento que o senhorio vai calcular a nova renda que vigorará durante cinco anos.
- 4 DIREITO A RETROACTIVOS**
Para que o senhorio não fique a perder, há lugar ao pagamento de retroactivos, já que, enquanto não foi possível calcular o RABC, o inquilino continuou a pagar apenas a renda antiga, faltando pagar a diferença com a renda actualizada. A lei estabelece um tecto máximo para, diz o Governo, "não sobrecarregar desproporcionadamente o arrendatário".



Subsídio de renda adiado e sem data marcada

O regime da "resposta social" aplicável aos contratos de arrendamento cuja renda seja actualizada ao abrigo da nova Lei, "atentas às suas natureza e especificidades, requer um tratamento autónomo em diploma próprio", anuncia o Executivo no preâmbulo do diploma que alterou as regras do rendimento anual bruto corrigido (RABC). Isto faz com que, na prática, quem tem rendas actualizadas ao abrigo da nova lei das rendas não tenha qualquer hipótese de ser subsidiado, já que "o Governo considerou que o escalonamento é suficiente para que não haja necessidade de subsídio de renda, pelo que este, aparentemente, só existirá daqui a cinco anos", explica a advogada Lourença Sousa Rita.

O escalonamento, recorde-se, aplica-se a quem tem rendimentos

até 2.425 euros. Para quem ganha até 500 euros, o tecto máximo são 10% do RABC (50 euros); 17% para rendimentos entre 500 e 1.500 (renda máxima de 250 euros) e 25% para quem ganhe entre 1.500 e 2.425 euros (606 euros de renda máxima).

A questão está em saber se estes tectos são suficientes. "As famílias estão com muitas dificuldades e mesmo com o escalonamento vai haver muitas que não conseguirão pagar as rendas actualizadas", alerta a advogada. Na Associação de Inquilinos Lisbonenses, as preocupações são idênticas. Os juristas estão a ajudar os inquilinos a responder às cartas dos senhorios e salientam o elevado número de pessoas com rendas antigas e reformas que pouco ultrapassam os 300 euros, para as quais "um aumento, mesmo que para 30 euros, pode ser desastroso". Para já, só ficam com direito a subsídio os inquilinos com rendas actualizadas ao abrigo do antigo NRAU (de 2006). Se o senhorio optar pelas novas regras, os actuais subsídios que caducam. ■

A esmagadora maioria dos inquilinos está a pedir que sejam tidos em conta os rendimentos de 2012.

REGINA SANTOS PEREIRA
Advogada

As famílias estão com muitas dificuldades e mesmo com o escalonamento vai haver muitas que não conseguirão pagar as rendas actualizadas.

LOURENÇA SOUSA RITA
Advogada

E os retroactivos?

A Lei estabelece mecanismos para que, apesar destes prazos, os senhorios não saiam a perder. E, também, para "não sobrecarregar desproporcionadamente o arrendatário", lê-se no preâmbulo do diploma. Faz todo o sentido, considera Lourença Sousa Rita, também advogada especialista na área, mas a Lei está longe de ser clara em relação ao que se pretende. A primeira dúvida é, desde logo, quando começam a contar os retroactivos a que o senhorio tem direito. No nosso exemplo, seria a partir de Fevereiro de 2013, explica: O senhorio enviou a carta inicial em Novembro e o inquilino terá respondido em Dezembro a informar que tem rendimentos inferiores a cinco RNMA. A partir daí a nova renda - que fica adiado - seria devida no primeiro dia do segundo mês seguinte, portanto, em Fevereiro.

Regina Santos Pereira é também de opinião que o aumento de renda é devido a partir do momento em que se conclui que haverá aumento, mas que fica por apurar qual será o seu valor. No entanto, admite, "a lei não é clara". O **Negócios** colocou a questão ao Ministério da Agricultura, que tutela esta área, mas não obteve resposta atempada.

Do mesmo modo, o Governo não esclareceu outra dúvida dos advogados, que se prende com a forma como

são calculados e devidos os retroactivos. Diz a Lei que "o montante a pagar a título de recuperação do aumento do valor da renda não pode ultrapassar, em cada mês, um valor superior a metade do valor mensal da renda". Há advogados, como Lourença Sousa Rita, que entendem que há aqui um tecto máximo ao valor que o inquilino terá de pagar em retroactivos - não poderia exceder em cada mês metade da renda actualizada o que significaria que o senhorio poderia sair a perder. Um exemplo: imagine-se uma renda de 55 euros, actualizada para 255 euros. Até se efectivar a nova renda, o inquilino continua a pagar apenas os 55 euros, faltando pagar 200 euros. Porém, segundo a norma acima referida, ele não pode pagar em cada mês "um valor superior a metade do valor mensal da renda actualizada", ou seja um valor superior, neste exemplo, a 127,5 euros. Imaginando que o senhorio teria direito a receber seis meses de retroactivos, então, em vez de 1.200 euros, ele só receberia 765 euros.

Já Regina Santos Pereira entende que o tecto é apenas um limite ao valor mensal pago a título de retroactivo e que este deve ser pago até que se esgote todo o valor em dívida. Numa coisa há consenso: apesar do direito dos senhorios aos retroactivos, estes vêm sem compensação acrescida, como seja, juros de mora.

Lei de arrendamento

Proprietários sem meios para controlar veracidade de declarações de inquilinos

O Fisco calcula o rendimento do agregado de acordo com as declarações que são feitas apenas pelo inquilino e exige uma autorização de todos os membros do agregado



FILOMENA LANÇA
filomenalanca@negocios.pt

A composição do agregado familiar é fundamental para que o Fisco proceda ao cálculo do rendimento anual bruto corrigido (RABC) que servirá depois de base à nova renda actualizada. Porém, a lei deixa na disponibilidade do inquilino a indicação de quem compõe o agregado familiar, o que, sustentam os advogados, pode abrir a porta a falsas declarações que, no fim, acabem por prejudicar o senhorio no valor final da renda.

Por uma questão de sigilo fiscal, a declaração que é passada pelas Finanças traz apenas o valor global do rendimento do agregado, não especificando quanto ganha cada uma das pessoas que o compõem. Ora, "na prática, o senhorio não sabe quantas pessoas foram tidas em conta para o cálculo. E devia sabê-lo", sustenta a advogada Regina Santos Pereira. "Há muitos casos de inquilinos que dividem a casa com outras pessoas, com as quais vivem em economia doméstica e cujos rendimentos devem contar também para o cálculo do RABC". Se não forem consideradas todas as pessoas que vivem na casa, "o senhorio pode sair altamente prejudicado em termos de valores. Porque as Finanças vão emitir um RABC que não considera os rendimentos de todas as pessoas e que pode até colocar o inquilino numa situação de carência que na realidade não existe", conclui a advogada.

Este "vazio legal já existia desde 2006 e esperávamos vê-lo agora resolvido, mas afinal mantém-se", diz.

Problema de sigilo fiscal?

Havendo várias pessoas na casa, cujos rendimentos devam contar, a lei estipula que todas deverão dar autorização para que os seus rendimentos sejam incluídos na declaração do RABC passada pelo Fisco. Mais um problema, afirma Regina Santos Pereira. "E se não o fizerem", questiona. "O fisco não as pode contabilizar? E se os seus rendimentos não forem contabilizados, então o RABC é mais baixo e quem sai prejudicado é o senhorio". A lei nada diz quanto a isso.

Esta regra surge por uma questão de protecção de dados pessoais. Da mesma forma, prevê a Lei que as declarações "não podem, em caso algum, revelar dados relativos à situação tributária protegidos pelo dever de confidencialidade estabelecido na Lei Geral Tributária, designadamente através da discriminação dos rendimentos pelos respectivos titulares". No entanto, e se o agregado for constituído por um única pessoa? questiona Lourença Sousa Rita, também advogada especialista em questões de arrendamento. Na sua opinião, "há claramente um problema de sigilo fiscal". Nas actualizações ao abrigo da lei anterior essa questão não se colocava, porque o Fisco não dava o valor exacto - dizia apenas se o rendimento ficava ou não abaixo de cinco remunerações mínimas mensais anuais. Porém, agora é obrigado a fazê-lo, pelo que, se o inquilino for o único membro do agregado familiar, então o senhorio ficará a saber quais são os seus exactos rendimentos. "Posso autorizar o Estado a ver os meus rendimentos se quiser ter direito a um subsídio social, por exemplo, mas para ter direito a um valor menor de renda tenho de dizer ao senhorio quanto ganho? Não faz sentido", remata Lourença Sousa Rita. A questão resolve-se com a autorização dada pelo inquilino, que não tem outro remédio senão fornecer-la, já que sem a declaração das Finanças não pode aceder ao escalonamento da renda.

IDEIAS-CHAVE

COMO É QUE O FISCO PASSA A DECLARAÇÃO DE RENDIMENTO

PEDIDO PARTE DO INQUILINO

Este tem de se dirigir às Finanças e solicitar uma declaração do seu rendimento anual bruto corrigido, em que serão tidos em conta os vários membros que compõem o agregado familiar incluindo os dependentes a cargo.

TODO O AGREGADO TEM DE AUTORIZAR

Por uma questão de protecção de dados, o Fisco exige que o inquilino leve consigo uma autorização de todos os membros do agregado, sob pena de não ser possível integrá-los no cálculo

RENDIMENTOS QUE CONTAM

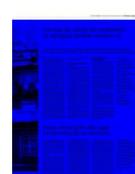
Só os rendimentos declarados ao Fisco são contabilizados para efeitos de RABC. Ficam de fora todos os que sejam tributados à parte, como sejam, os rendimentos de depósitos bancários. Também não contam rendimentos que sejam auferido, por exemplo, por uma empresa detida pelo inquilino.

PORTARIAS EM FALTA

Continua a faltar a portaria que estabelece qual o modelo do requerimento que o inquilino tem de preencher para solicitar às Finanças que lhe seja passado o RABC bem como a declaração a emitir pelo próprio serviço de Finanças. Uma norma transitória estabelece que se mantém as actualmente em vigor, devendo as Finanças adaptá-las.



Inquilino | Compete-lhe dizer qual a composição do agregado familiar, um factor que p



Sofia A. Henriques

Fórmula de cálculo do rendimento do agregado familiar mantém-se

Contam para as contas os rendimentos declarados ao Fisco com reduções consoante o número de filhos. Fórmula devia ser melhorada, dizem os juristas

A soma dos rendimentos anuais de todos os membros do agregado familiar do inquilino tendo em conta a existência de dependentes, de pessoas com deficiência e, ainda, de pessoas que vivam em comunhão de habitação há mais de um ano. Em linhas gerais, é a partir daqui que se calcula o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) do arrendatário, o valor que servirá de base à existência ou não de um tecto máximo à actualização das rendas antigas. A fórmula de cálculo manteve-se inalterada pela nova legislação, que entrou em vigor no início deste ano e que veio actualizar de acordo com a nova Lei das Rendas a forma como o RABC é passado pelas Finanças. Porém, há quem critique o facto de os critérios não terem sido melhorados.

O cálculo do RABC é feito pelas Finanças, a partir da informação que lhes é fornecida pelas declarações de IRS das pessoas em causa. O primeiro passo é fácil: somam-se os rendimentos brutos anuais de todos os membros do agregado familiar. Ora, segundo a Lei, fazem parte do agregado os cônjuges, os dependentes, a pessoa com a qual o inquilino viva em união de facto há mais de dois anos e os respectivos dependentes e, também, os ascendentes do arren-

datário e respectivo cônjuge ou pessoa em união de facto.

Como se fazem as correcções ao rendimento

Ao valor assim apurado fazem-se, depois, várias correcções. Desde logo, juntando-lhe a soma dos rendimentos brutos das pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano – por exemplo, outros familiares ou pessoas que vivem num quarto e ajudam a pagar as despesas da casa.

E temos um novo total, ao qual se vai deduzir, por cada dependente, o equivalente a metade do salário mínimo nacional, ou seja, 242,5 euros. A lei estabelece quem considera dependente para estes efeitos: filhos e adoptados menores ou que, tendo menos de 25 anos, estejam a estudar; filhos, enteados ou adoptados considerados incapazes para o trabalho e que não auferam mais do que o salário mínimo; e, finalmente, ascendentes que tenham um rendimento mensal também abaixo do salário mínimo.

Há ainda uma outra dedução a fazer, também de metade do salário mínimo, por cada pessoa do agregado que tenha deficiência igual ou superior a 60%.

Há rendimentos que não são tidos em conta

O cálculo do RABC continua a deixar de fora valores que podem ser significativos, consideram os representantes dos senhorios. “Temos casos de inquilinos reformados que têm sociedades comerciais ou profissionais – são médicos, por exemplo – onde são os únicos sócios-gerentes. A única informação que releva é a da sua pensão, porque é só a que consta na sua declaração de rendimentos, já que o resto é tributado através da sociedade”, lembra Regina Santos Pereira, advogada especialista em rendas que trabalha com a Associação Lisbonense de Proprietários.

Da mesma forma, não relevam depósitos bancários nem quaisquer outros bens que não tenham rendimentos, como imóveis. “Este decreto-lei não considera a riqueza que o inquilino pode ter a não ser a que consta na sua declaração de IRS”, lamenta.

Por publicar estão ainda várias portarias, nomeadamente a estabelecer o modelo de requerimento do RABC nas Finanças, os elementos obrigatórios e os procedimentos relativos à recepção, análise e avaliação dos pedidos.

Há ainda portarias por publicar, que vão estabelecer o modelo de requerimento do RABC nas Finanças, os elementos obrigatórios e os procedimentos relativos à recepção, análise e avaliação dos pedidos.

Falsas declarações dão lugar a indemnização ao senhorio

Os inquilinos que agora optem por pedir que a actualização da renda fique sujeita aos rendimentos de 2012, alegando que estes ficam abaixo de cinco remunerações mensais mínimas anuais, arriscam a ter de indemnizar o senhorio de, no final, se verificar que os valores não correspondem.

De acordo com a Lei que altera o cálculo do rendimento anual bruto corrigido (RABC), estipula-se que “o arrendatário responde pelos danos que culposamente causar ao senhorio”. E depois concretiza-se que tal acontece desde logo se depois de recebida a nota de liquidação do IRS de 2012 não pedir o RABC às Finanças e não o enviar ao proprietário da casa

num prazo de 60 dias. Será igualmente responsabilizado se, obtido o documento junto do fisco, se vier a verificar que, afinal, os seus rendimentos são superiores a cinco remunerações mensais mínimas anuais, pelo que não tem direito a qualquer rescalonamento. Entende-se, neste caso, que prejudicou o senhorio, uma vez que usou indevidamente o mecanismo que lhe permitia protelar no tempo o aumento da renda quando esta, na falta de acordo, até terá de ser calculada de acordo com o valor patrimonial do imóvel (VPT).

A penalização prevista na lei é de, no mínimo, seis meses de renda já actualizada, que há-de corresponder ao valor de um quinze avo do VPT.

“Trata-se de um aspecto que, à partida, será positivo para o senhorio”, admite Regina Santos Pereira. Porém, como se procede à cobrança desse valor? Mais uma vez, a lei não dá resposta e a advogada tem dúvidas da aplicabilidade prática da medida. “O proprietário tem de ir para tribunal para cobrar o valor e isso pode não compensar”, afirma.

Por outro lado, acrescenta Lourença Sousa Rita, a Lei não estabelece se o não pagamento da indemnização é fundamento de despejo. “Penso que será suficiente para que o senhorio se sinta violado na sua confiança e se considere que há uma violação do contrato”, admite. A última palavra caberá aos tribunais. FL

Não pagar a indemnização é suficiente para que o senhorio se sinta violado na sua confiança e se considere que há violação do contrato.

LOURENÇA SOUSA RITA
Advogada



de influenciar o valor da renda.

Lei de arrendamento

Indícios de abandono permitem entrada na casa sem autorização judicial

Regras do Balcão do Arrendamento agilizam despejo. Advogados temem insegurança para inquilinos



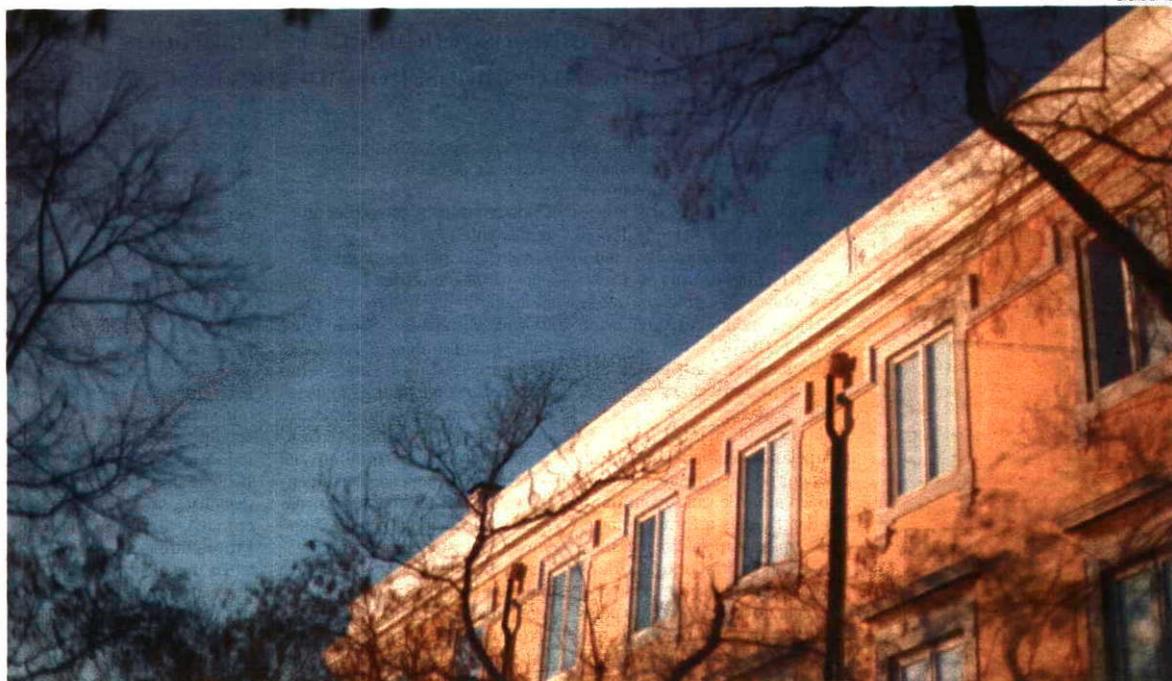
FILOMENA LANÇA
filomenalanca@negocios.pt

Nos arrendamentos para habitação a não existência de pessoas e a verificação de indícios de que a casa se encontra abandonada passam a ser fundamento para permitir ao notário ou agente de execução que, em caso de despejo, entrem no imóvel sem que previamente tenha de ser pedido o aval de um juiz. Trata-se de uma nova regra que, dizem os inquilinos, pode trazer “grande insegurança”.

Esta novidade surge no diploma que veio regulamentar o Balcão Nacional do Arrendamento e abre uma excepção à regra geral, segundo a qual uma entrada à força na casa para operacionalizar um despejo exige sempre prévia autorização judicial. A lei concretiza depois aquilo que devem ser considerados “indícios de abandono” e exige que se verifiquem pelo menos duas de três circunstâncias. Desde logo, o facto de o fornecimento de água ou electricidade se encontrar interrompido há mais de dois meses. Depois, encontrar-se cheia a caixa do correio. E, finalmente, estar a casa devoluta, sendo que tal situação terá de ser confirmada “por pessoa residente na área do locado e com conhecimento directo”.

Para o advogado Carlos Pacheco, que trabalha com a Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL), esta norma “traz uma grande insegurança” e “presta-se às mais descaradas violações”. Afinal, exemplifica, quando a lei se refere a “pessoa residente na área” pode ser qualquer um. E, depois, sobretudo nas grandes cidades, as pessoas não se conhecem, por vezes há quem viva anos no mesmo prédio e nunca se cruze, ou então vizinhos que se mudam e são substituídos sem que os restantes se dêem conta.

António Machado, da direcção da AIL vai ainda mais longe: “o senhorio pode ir lá vespere a encher a caixa do correio com publicidade”. E, depois, “a pessoa pode não estar na casa porque ficou doente e teve de ser internada, ou porque foi para



Bruno Simão

Aviso | A lei prevê que quem está a proceder ao despejo afixe no local, com 20 dias de antecedência, um aviso com a data e a hora em que vai entrar na casa arrendada.

É mau para a democracia e para os direitos dos cidadãos.

ANTÓNIO MACHADO
Associação de Inquilinos
Lisboenses

um lar”, exemplifica. Para os representantes dos inquilinos, está em causa uma questão de “respeito pelas pessoas” e o próprio funcionamento da justiça.

Verificando-se duas das referidas circunstâncias, a entrada na casa não acontece imediatamente. A lei prevê que quem está a proceder ao despejo – seja um notário, agente de execução ou oficial de Justiça – afixe no local um aviso com a data e a hora em que vai entrar na casa arrendada. Terá de o fazer com uma antecedência prévia de 20 dias e depois de confirmar a existência dos indícios de abandono.

Um cuidado que, diz a AIL, não é suficiente. “É mau para a democracia e para os direitos dos cidadãos”, lamenta António Machado.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO PROMETE ACELERAR DESPEJOS, MAS ADVOGADOS AINDA QUEREM ESPERAR PARA VER

Como se acede ao Balcão nacional do Arrendamento (BNA)?

Perante uma situação que fundamente o despejo, o senhorio deve apresentar o respectivo pedido junto do BNA. Este, por sua vez, notificará o inquilino. Se este não se opuser, o Balcão emite um título de desocupação que permitirá ao senhorio promover o despejo, sem necessidade de ir a tribunal.

Quando intervém o juiz?

Desde logo se for preciso autorizar a entrada no domicílio do inquilino. Este processo terá natureza urgente. E se o inquilino se opuser também, pois aí há lugar à abertura de um processo judicial, que será especial e urgente, o que implica, não só passar à frente de outros que não o sejam, como também correr durante as férias judiciais. Ao inquilino exige-se, no entanto, que proce-

da ao depósito das rendas em atraso e das que sejam devidas no decurso do processo. Apesar desta exigência, os advogados antecipam que raro será o caso em que o inquilino não apresentará oposição, pelo que o despejo nunca ocorrerá completamente fora dos tribunais.

Que particularidades processuais tem o BNA?

O processo corre tanto quanto possível por via informática (entregado requerimento inicial e demais correspondência se o autor assim o desejar). Nos casos em que chegue ao tribunal, a Lei prevê que o julgamento ocorra num prazo de 20 dias. Depois, a execução da sentença será imediata.

É necessário constituir advogado?

O senhorio pode aceder ao BNA e enviar ele próprio o pedido inicial

de despejo por via electrónica. Já o inquilino que se pretenda opor terá de constituir mandatário - para efectiva garantia dos seus interesses, como explica o Ministério da Justiça. Se assim não for, e se entregar ele próprio os documentos em papel, haverá lugar a uma multa de 204 euros.

Quanto custa aceder ao BNA?

O senhorio, ao entregar o seu requerimento de despejo, paga uma taxa de justiça de 25,5 euros ou de 51 euros, consoante o valor da causa fique abaixo de 30 mil euros ou ultrapasse esse montante. O valor da causa calcula-se somando dois anos e meio de rendas mais as rendas em atraso. Para se opor, o inquilino suporta um custo de 306 euros - para procedimentos até 30 mil euros - ou de 612 euros - para causas acima de 30 mil euros.

Lei de arrendamento



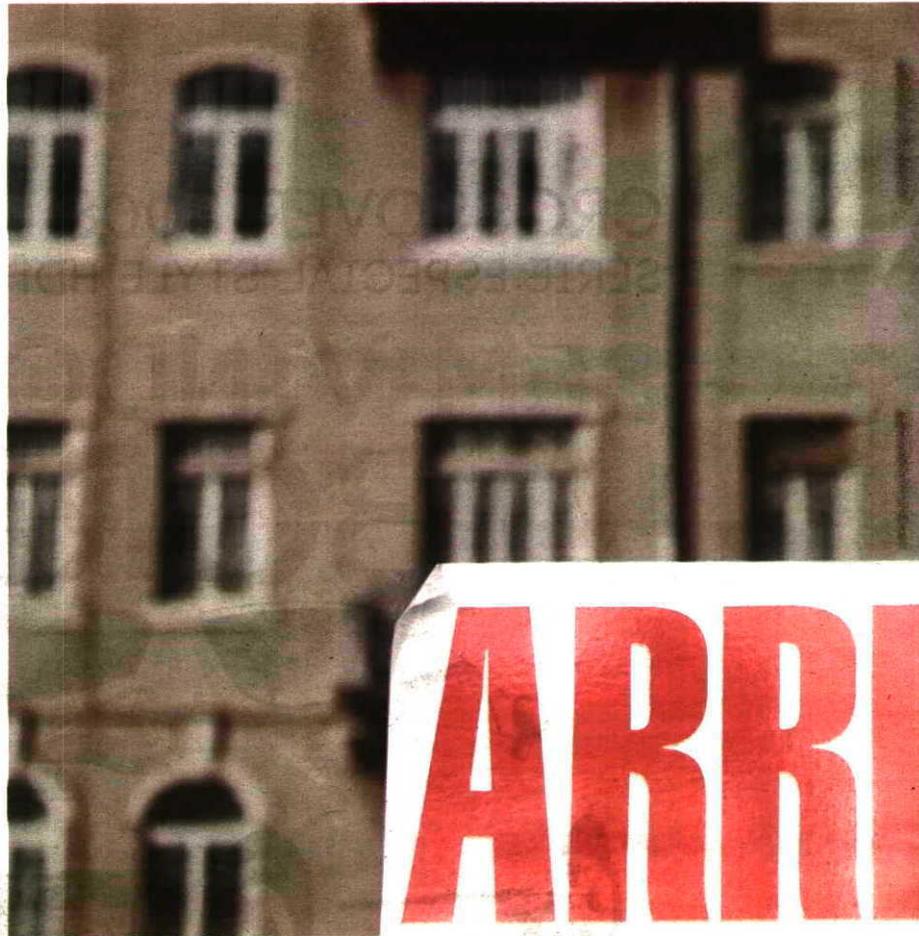
O leitor pergunta. O Negócios dá as respostas

O novo regime do arrendamento urbano já entrou em vigor. O Negócios está a republicar, de forma devidamente actualizada, as respostas às perguntas dos leitores, numa parceria com a Cuatrecasas, Gonçalves Pereira.

negocios

Parceria:

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA



Inquilinos com mais de 65 anos | Na nova lei existe um conjunto de normas excepcionais que os favorece.

Despejo para habitação própria do senhorio

No caso de uma casa arrendada sob o regime de rendas antigas e necessidade do senhorio em ocupar a casa, o que fazer para despejar o inquilino? E se o inquilino tiver mais de 65 anos? LR

De acordo com nova Lei do Arrendamento passa a admitir que o senhorio denuncie o contrato de arrendamento com a finalidade de habitar o imóvel desde que (a) seja proprietário, comproprietário ou usufrutuário do prédio há mais de 2 anos ou, independentemente deste prazo, o tenha adquirido por sucessão, e (b) não possua casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau, há mais de um ano, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes, ou no respectivo concelho quanto ao resto do País. Caso o senhorio cumpra os requisitos acima

mencionados, poderá denunciar o contrato de arrendamento mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a 6 meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste expressamente o fundamento da denúncia, e ainda, mediante o pagamento ao arrendatário do montante equivalente a um ano de renda, calculadas de acordo com o previsto na lei, e pagos ao arrendatário no momento da entrega do locado. Ademais, o senhorio que haja invocado este fundamento deverá dar ao local a utilização invocada no prazo de 3 meses e por um período mínimo de 2 anos. Note-se, porém, que caso o contrato de arrendamento que se pretende denunciar tenha sido celebrado sob regime anterior ou na vigência do RAU, este direito não poderá ser exercido se no momento em que deva produzir efeitos, o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou, independentemente desta, se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta, ou não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho, ou seja portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços.

Despejo por atrasos no pagamento

Se o inquilino tem mais de 65 anos, e se a partir da entrada em vigor da lei se atrasar no pagamento da renda em mais de oito dias pelo mesmo ano, posso legalmente despejá-lo? MA

Ainda que na nova Lei se verifique um conjunto de normas excepcionais que favorecem os arrendatários com mais de 65 anos, aos mesmos não é atribuída qualquer tutela especial quando incumpram a obrigação de pagamento das rendas. Uma das medidas estruturais da nova Lei é o reforço do mecanismo de resolução do contrato de arrendamento quando o arrendatário se encontre em mora, permitindo uma mais rápida cessação do contrato e consequente desocupação do locado. Neste sentido, prevê-se a faculdade de o senhorio resolver o contrato após dois meses de não pagamento ou

atraso de pagamento da renda, comunicando-o ao arrendatário. O fundamento de resolução do contrato de arrendamento no caso de mora é ainda alargado às situações de atrasos reiterados no pagamento da renda, superiores a oito dias, quando ocorram por quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses. Com esta alteração pretende evitar-se a manutenção de contratos em que a confiança entre as partes tenha sido quebrada por reiteradas situações de incumprimentos, ainda que, isoladamente, pouco significativos. Reitera-se que esta medida é aplicável à generalidade dos contratos de arrendamento, independentemente do facto de a idade de o arrendatário ser ou não superior a 65 anos.

Actualização da renda pelo valor fiscal do prédio

Quando se fala do limite de 1/15 do valor do imóvel definido com o valor patrimonial, este resultado refere-se à

renda mensal ou anual? Por exemplo o valor patrimonial do imóvel é de 10.000 euros. $€10.000 \times 1/15 = €666,67$. Os 666,67 euros são o limite máximo da renda anual ou mensal? BP

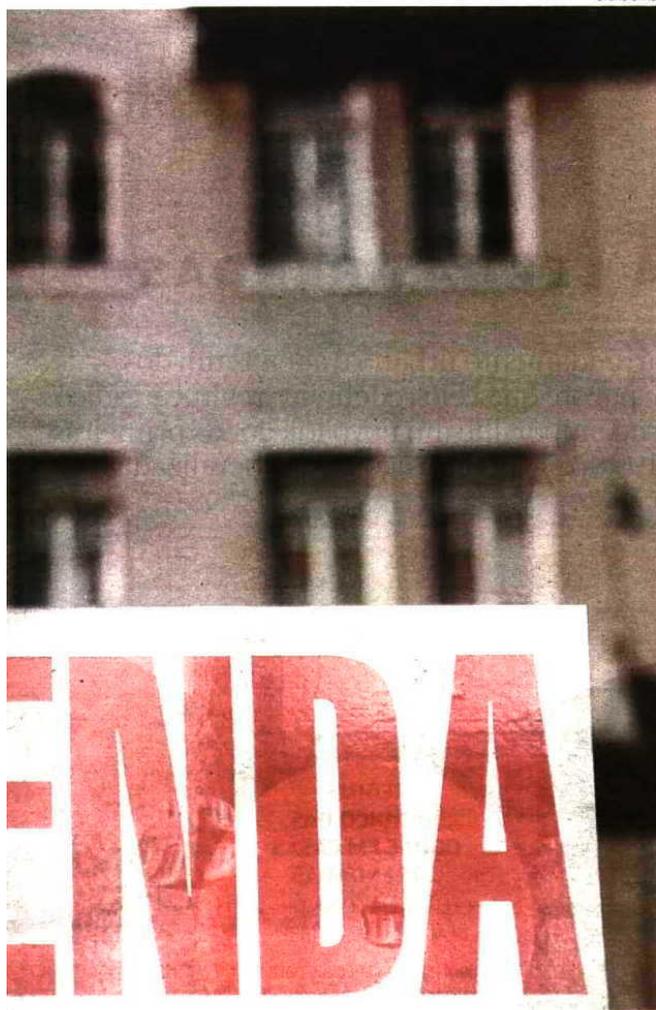
O valor actualizado da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor patrimonial tributário do imóvel, que no exemplo dado corresponde a €666,67. Neste contexto, o valor mensal da renda poderá ser actualizado para os €55,55 mensais.

Novas rendas para inquilinos idosos

A minha avó tem 85 anos, um contrato de arrendamento anterior a 1967 e paga €36 de renda mensal. Os seus rendimentos são de €350/mês. Todas as obras foram efectuadas por ela sem participação do



Bruno Simão



senhorio. Qual o aumento que pode vir a sofrer? CBR

De acordo com o previsto na nova Lei do Arrendamento o regime de actualização de rendas no que respeita aos contratos de arrendamento celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, o senhorio pode tomar a iniciativa de proceder à actualização das rendas, mediante comunicação para o efeito ao arrendatário. Neste contexto, caberá à arrendatária, no prazo de 30 dias contados da recepção da referida comunicação, invocar e comprovar que tem idade superior a 65 anos, caso em que a actualização da renda será efectuada de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel, com o limite de 1/15 do mesmo. Mas porque o rendimento mensal do agregado da inquilina não ultrapassa os €500,00 mensais, a actualização da renda não poderá ainda ultrapassar 10% do seu RABC (Rendimento Anual Bruto Corrigido).

Rendas já em actualização

peço NRAU Sou senhorio. Fiz um acordo de aumento de renda pelo sistema que vigorava anteriormente (NRAU - Novo Regime de Arrendamento Urbano) que termina em 2018. Em Abril actualizo a renda com o sistema anterior ou tenho de renegociar como o novo sistema? AB

De acordo com a nova Lei do Arrendamento, os senhorios que tenham iniciado a actualização da renda ao abrigo do anterior regime do NRAU podem optar pela continuação da aplicação do mesmo, se, no momento da entrada em vigor da nova Lei, se verificar uma das seguintes situações (i) o período de actualização faseada do valor da renda, em 2, 5 ou 10 anos, se encontra a decorrer, ou (ii) continuarem a estar verificados os respectivos pressupostos. O Senhorio deve comunicar essa opção ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., no prazo de 30 dias a contar da data da entrada em vigor da nova Lei.



ID: 45652959

15-01-2013

Lei de arrendamento

CARTOGRAFIA DA NOVA LEI DAS RENDAS

Em vigor desde 12 de Novembro, a nova lei do arrendamento urbano é apenas um dos diplomas - ainda que o mais importante - de um pacote que veio redefinir o regime jurídico do mercado do arrendamento e, espera o Governo, impor-lhe um novo fôlego. As primeiras "vítimas" foram as rendas antigas, anteriores a 1990, que podem agora ser liberalizadas

REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

ENTRADA EM VIGOR EM 14 DE SETEMBRO

Com novas regras para a reabilitação urbana, pretende-se que facilite sobretudo as obras em prédios antigos.

NOVA LEI DAS RENDAS

ENTRADA EM VIGOR EM 12 DE NOVEMBRO DE 2012

A grande novidade é a possibilidade de renegociação de rendas antigas, as chamadas rendas congeladas. O processo negocial pretende trazer o montante das rendas para valores actuais de mercado. Com excepções durante cinco anos para idosos com mais de 65 anos, pessoas com mais de 60% de deficiência e inquilinos com carências financeiras.

REGIME JURÍDICO DAS OBRAS EM CASAS ARRENDADAS

ENTRADA EM VIGOR EM 14 DE NOVEMBRO

Com regras especiais para a realização de obras profundas ou demolição em prédios com rendas antigas.

PARTICIPAÇÃO DE RENDAS

ENTRADA EM VIGOR EM 11 DE AGOSTO DE 2012

Incluída no âmbito da avaliação geral de imóveis, esta portaria veio estabelecer em que termos os proprietários de prédios com rendas antigas podiam ver reduzido o IMI.

RENDIMENTO ANUAL BRUTO CORRIGIDO

ENTRADA EM VIGOR EM 1 DE JANEIRO DE 2013

Veio determinar as regras de cálculo do rendimento anual bruto corrigido, o mesmo que serve de base à atribuição de tectos máximos à nova renda no caso de inquilinos com carências financeiras. A título transitório, quem quiser pode optar por usar os rendimentos de 2012 e não os de 2011.

BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO

ENTRADA EM VIGOR EM 8 DE JANEIRO DE 2013

Cria o Balcão nacional do Arrendamento, uma estrutura totalmente electrónica destinada a pôr em marcha o procedimento especial de despejo. Estabelece as taxas de justiça a suportar pelos senhorios para meter o pedido e, depois, pelo inquilino, se este decidir apresentar oposição ao despejo.

PORTARIAS AINDA POR PUBLICAR

Falta ainda estabelecer através de portaria o modelo de requerimento do RABC nas Finanças, os elementos obrigatórios e os procedimentos relativos à recepção, análise e avaliação dos pedidos.

QUADRO DE PESSOAL DO BALCÃO

ENTRADA EM VIGOR EM 11 DE JANEIRO DE 2013

A nova estrutura terá onze pessoas: um secretário de justiça; um escrivão de direito; um escrivão-adjunto e oito escrivães auxiliares.

REGULAMENTAÇÃO DO BALCÃO

ENTRADA EM VIGOR EM 11 DE JANEIRO DE 2013

Estabelece quem pode aceder ao Balcão nacional do Arrendamento, como se processam os contactos e quais as ferramentas necessárias para tal.



ABC DO ARRENDAMENTO

Das rendas antigas ao congelamento e aos mecanismos de actualização, este ABC do arrendamento recua ao regime que foi alvo de reforma com a lei que entrou em vigor a 12 de Novembro de 2012. O período de transição imposto pelo novo quadro legislativo, limites à actualização das rendas, realojamentos e despejos completam o guia.

RENDAS ANTIGAS

Esta é a forma como geralmente se designam as rendas contratadas ainda no regime vincuista, em que, não havendo oposição do inquilino, os contratos se renovavam de forma automática. Esta eternidade dos contratos, combinada com anos de congelamento das rendas e inflação bastante elevada, levaram a uma enorme desvalorização destas rendas. O Regime de Arrendamento Urbano (RAU) marca a viragem histórica, com efeitos nos contratos de arrendamento habitacional assinados a partir de 1990 (por isso, se diz que as rendas antigas são anteriores a 1990). No segmento comercial, a mudança acontece mais tarde, a partir de 1995.

CONGELAMENTO DE RENDAS

Quando se fala em rendas congeladas, isso não significa que estas rendas nunca tenham sido actualizadas. Houve, de facto, períodos de efectivo congelamento. Porém, em 1985 é aprovado um diploma que aplica coeficientes extraordinários para actualização das rendas que se revelam contudo muito baixos. A partir daí, as rendas vão sendo actualizadas tendo em conta a inflação, mas o mal estava feito e nunca recuperaram para valores sequer próximos dos de mercado.

MECANISMO DE ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS ANTIGAS

Ao longo da História, já houve diferentes formas de tentar actualizar as chamadas rendas antigas. Houve coeficientes de correcção extraordinária de rendas (que ainda hoje se aplicam em alguns casos); há o mecanismo que estava no terreno até à entrada em vigor da nova lei e que ainda se mantém em curso nos contratos em que havia sido iniciado (aprovado pelo Governo de José Sócrates) e que faz depender a actualização da renda da avaliação "fiscal" da casa e das condições de habitabilidade; e, finalmente, o mecanismo actual, que introduz a inovação do processo negocia-

senhorio faz uma proposta de renda, o inquilino contrapõe. Se não houver acordo, que é o mais provável, das duas, uma: ou o senhorio denuncia o contrato pagando ao inquilino uma indemnização correspondente a 60 vezes o valor intermédio entre as duas propostas; ou se não quiser ou não puder pagar uma indemnização, pode optar por aumentar, de forma imediata, a renda para um quinze avos do valor patrimonial da casa: em causa está uma percentagem de 6,7% que compara com os 4% da lei anterior. O senhorio é obrigado a seguir esta segunda via sempre que o seu inquilino tenha mais de 65 anos, invalidez superior a 60% ou tenha carências económicas.

VALOR "FISCAL" DA CASA

O valor patrimonial ou fiscal da casa calcula-se a partir da fórmula prevista no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). Depende de vários factores, mas os mais importantes são a área do prédio e a sua localização geográfica. O estado de conservação e outros pormenores que o valorizem são igualmente tidos em conta, como é o caso de aquecimento central, piscina ou garagem. Este valor é fundamental para a actualização da renda feita pela via administrativa e o Governo tem actualmente em curso um processo de avaliação geral dos imóveis, que terá concluído até ao final deste trimestre. Assim, serão reavaliados todos os prédios, mesmo os mais antigos e que há muito não sejam objecto de transacção ou de obras - até agora eram estes os dois casos em que a reavaliação para efeitos fiscais era obrigatória. Da reavaliação resultará um novo valor patrimonial tributário (VPT), que servirá de referência para os aumentos sempre que inquilinos e proprietários não cheguem a acordo ou em que o arrendatário esteja numa situação de carência económica.

CARÊNCIA ECONÓMICA

A nova Lei estabelece que os agregados familiares que disponham de um

rendimento mensal bruto corrigido inferior a 2.425 euros (cinco salários mínimos nacionais) estão em carência económica. Este é um valor bruto. Em termos líquidos andarão em torno de 1.770 euros para um trabalhador ou 2.000 euros para um reformado, sem dependentes. O limite é para o conjunto do agregado familiar, o que significa cerca de 1.000 para cada um dos membros de um casal de reformados.

RENDIMENTO ANUAL BRUTO CORRIGIDO

A forma como a actualização se faz depende do rendimento do inquilino e respectivo agregado familiar. A lei usa o conceito legal, previsto na actual legislação, de Rendimento Anual Bruto Corrigido, que corresponde a um doze avos do rendimento bruto do agregado. Este valor é depois corrigido em função do número de dependentes. Por cada um, o rendimento mensal bruto é reduzido em 50% do salário mínimo, ou seja em 242,5 euros.

LIMITES À ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS

Para as famílias que estejam em carência económica, a lei prevê um tecto para o aumento. A renda não poderá ser superior a 25% do rendimento mensal bruto corrigido. Por exemplo, para uma situação limite em que a pessoa tenha um rendimento bruto corrigido de 2.425 euros, a renda máxima será de 606 euros. Há ainda outros dois tectos: para rendimentos até 1.500 euros brutos, a nova renda não pode exceder 17% do rendimento - 255 euros - e para quem receba abaixo de 500 euros, esta taxa é de 10% - máximo de 50 euros.

PERÍODO DE TRANSIÇÃO

Ao contrário da anterior legislação, a nova lei do arrendamento urbano é muito mais simples em matéria de transição de rendas. Há um período de cinco anos durante o qual existem limites ao valor das rendas para quem tenha carências económicas. Durante esse período, os senhorios têm de

suportar o encargo da protecção dos inquilinos desfavorecidos. Depois disso, essa responsabilidade passa para o Estado. Porém, a forma como o vai fazer não está definida na lei, podendo envolver subsídios de renda ou atribuição de casas sociais.

MICROENTIDADES

São as entidades comerciais que cumpram dois, de três requisitos: total do balanço até 500 mil euros; volume de negócios líquido de 500 mil euros; menos de cinco empregados durante o exercício. Estas entidades ficam protegidas da denúncia do contrato, que apenas passa para o novo regime ao fim de cinco anos, momento em que o contrato deixa de ser ilimitado, caducando dois anos depois. Isto não impede, contudo, o aumento da renda já nesse período.

REALOJAMENTO

Os senhorios podem denunciar os contratos quando forem necessárias obras profundas ou demolição. O realojamento em condições análogas, no mesmo concelho é obrigatório só para quem tenha mais de 65 anos. Para os restantes, o senhorio só tem de pagar uma indemnização equivalente a seis rendas actuais.

BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO

É uma nova estrutura, criada para agilizar os processos de despejo e em que tudo é suposto funcionar por via electrónica. Os senhorios apresentam os seus requerimentos e, caso o inquilino não se oponha, o Balcão emite o documento que permite avançar com o despejo. Se, contudo, o arrendatário apresentar uma oposição, então dá-se início a um processo que correrá nos tribunais, embora tenha, aí, natureza urgente, passando à frente dos demais (desde que não sejam, por sua vez, processos urgentes) e correndo também durante as férias judiciais.

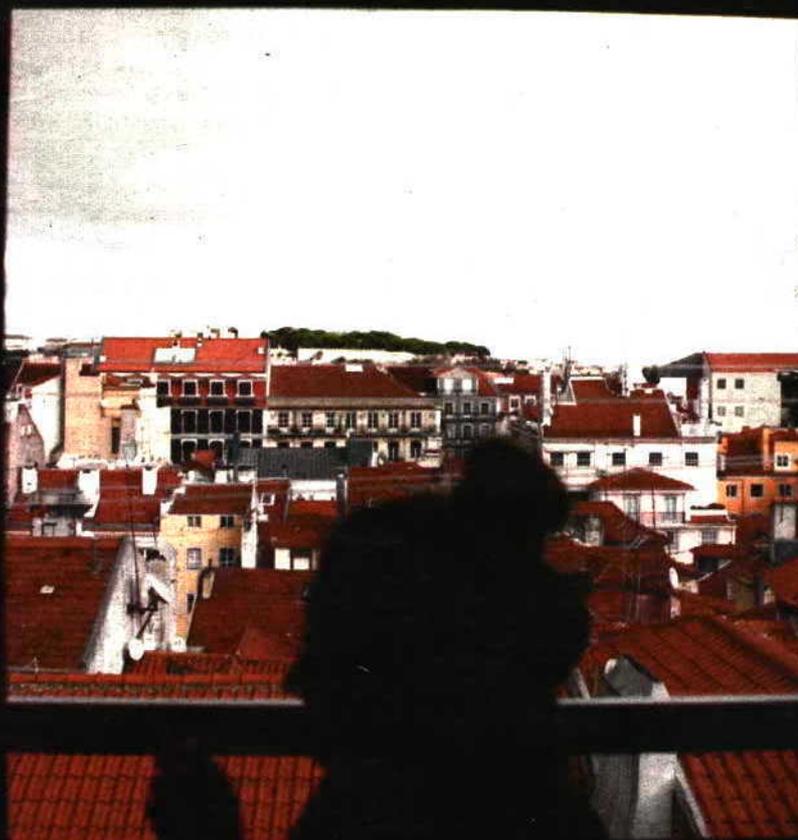
ME/FL

EDIÇÃO ESPECIAL

RENDAS SÓ SOBEM NO FIM DO ANO

...mas com retroactivos

A nova lei das rendas entrou numa fase crucial. O Negócios publica hoje uma edição especial que responde a muitas dúvidas, tanto de inquilinos como de senhorios. Saiba tudo sobre a nova lei - e de que forma aumento e despejos vão acontecer.



● Falsas declarações dão lugar a indemnização ao senhorio

● Saiba quando é que se pode entrar numa casa sem autorização judicial

● Proprietários sem meios para controlar as declarações dos inquilinos