



## Primeira Linha



LEI DAS RENDAS

# Senhorios só podem actualizar renda depois do prédio avaliado

O ritmo de aumento das rendas antigas vai depender da velocidade a que as Finanças ponham no terreno a avaliação geral de imóveis para efeitos de IMI, já que a comunicação do senhorio ao inquilino, a anunciar que quer subir a renda, terá de incluir a caderneta predial actualizada

**FILOMENA LANÇA** [filomenalanca@negocios.pt](mailto:filomenalanca@negocios.pt)

Sem avaliação actualizada, para efeitos de IMI, o proprietário de um imóvel arrendado com contratos anteriores a 1990 não poderá tomar a iniciativa de propor aumentos de rendas. Isto porque, segundo a proposta de lei de reforma do arrendamento, aprovada pelo Governo, o procedimento formal para dar início às negociações implica que o senhorio envie ao inquilino uma comunicação onde inclua não só o valor da renda e o tipo e duração do contrato propostos, mas também o

cópia da caderneta predial actualizada.

Assim sendo, o ritmo de actualizações das rendas vai ficar directamente dependente da velocidade a que as Finanças avancem com o processo de avaliação geral dos imóveis, que, segundo o acordo assinado com a troika, deverá ficar concluído até ao final deste ano.

Está em causa a reavaliação de 5,2 milhões de prédios urbanos e o Fisco não estabeleceu, até agora, quaisquer critérios de hierarquização ou escolha dos prédios a serem

primeiro reavaliados.

Entre as rendas anteriores a 1990, só ainda terão sido avaliados, de acordo com as novas regras do IMI, os imóveis em que os senhorios actualizaram as regras ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). Estes deverão ser, agora, os primeiros a avançar com actualizações de renda, dado que, como o próprio Governo já admitiu, nada impede que utilizem as novas regras para impor novos valores de renda sem ter de o fazer de forma faseada, como obrigava o NRAU.

**Agosto será o mês do arranque**

Tal como o **Negócios** já adiantou, Agosto deverá ser o mês do arranque das primeiras actualizações. O Governo espera que o processo legislativo fique concluído em Abril, sendo que, depois disso, será preciso esperar 90 dias – o chamado prazo de “vacatio legis” – até que a nova lei comece a produzir efeitos. Isso remete para o pico do Verão o período em que os senhorios podem começar a enviar as primeiras comunicações aos inquilinos e é expectável que, nessa altura, tenha já

sido reavaliado um número significativo de imóveis.

Independentemente do ritmo a que decorra a avaliação geral, o Governo optou por salvaguardar os casos em que a actualização das rendas ficará dependente do valor patrimonial, estipulando que, nesses casos, mesmo que a reavaliação fique concluída mais cedo, as rendas só poderão ser actualizadas a partir de 1 de Janeiro de 2013. Será o caso de inquilinos com mais de 65 anos, deficiência superior a 60% ou carências financeiras.





Miguel Baltazar

## Negociação de renda é “pau de dois bicos” para inquilinos

A indemnização devida ao inquilino é tanto mais elevada quanto maior for a sua proposta. Porém, o valor proposto será a renda devida nos meses que antecedem a saída da casa

Se é quase garantido que nenhum inquilino deixará de responder, com uma contraproposta, a uma iniciativa do senhorio de lhe aumentar a renda, é certo também que essa decisão poderá ter efeitos diversos.

Na ausência de acordo entre as partes, não estando em causa nenhuma das excepções previstas na lei, o senhorio pode optar por denunciar o contrato, pagando ao inquilino uma indemnização no momento em que este abandonar o imóvel.

Caso o inquilino já antecipe essa situação – e há muitas situações de relações difíceis entre inquilinos e senhorios em que estes, desde que possam suportar o pagamento da indemnização, não hesitarão em fazê-lo –, o facto de fazer uma contraproposta elevada garante-lhe também uma indemnização mais elevada. Afinal, a indemnização será equivalente a “cinco anos de renda resultante do valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário”, segundo prevê a proposta de lei.

Contudo, a menos que opte por sair imediatamente da casa, o inquilino acabará por ser penalizado por outra via. É que a denúncia produz efeitos no prazo de seis meses a contar da comunicação pelo senhorio em que este denuncia o contrato, devendo o arrendatário desocupar a casa e entregá-la no prazo de 30 dias. Ora, durante estes sete meses – que poderão ser 13, se o inquilino tiver filhos menores ou estudantes a seu cargo –, a renda

asuporarpelo inquilino será ou “a renda antiga ou a renda proposta pelo arrendatário, consoante a que for mais elevada”. E a mais elevada será, naturalmente, a proposta pelo inquilino no momento da negociação.

Mas nada fazer também poderá não ser uma boa opção, já que, também segundo a proposta de lei, isso equivale a uma aceitação do novo valor da renda, proposto pelo proprietário do imóvel.

Assim, o inquilino está perante um “pau de dois bicos”. Se for generoso, tem uma indemnização mais alta mas paga mais renda nos meses que antecedem o despejo. Caso contrário, tem uma indemnização reduzida. **FL**

**Optar por não negociar a nova renda também poderá não ser uma boa opção para o inquilino, já que, para efeitos legais, isso equivalerá a uma aceitação.**

## RABC Conceito de agregado familiar deverá ser revisto

A composição do agregado familiar para efeitos de cálculo do rendimento anual bruto corrigido (RABC) poderá ser um dos aspectos a rever na sequência da proposta de reforma do arrendamento urbano. Isto porque a lei actual deixa de fora, por exemplo, os filhos maiores e genros ou noras que vivam com os inquilinos que tenham rendas antigas. Isto significa que, se o arrendatário for reformado com uma pensão reduzida, ficará abrangido pela excepção prevista para as pessoas com carências económicas, mesmo que o filho que com ele viva em comunidade familiar aufera rendimentos elevados.

A questão já se coloca com alguma frequência no contexto do novo regime do arrendamento urbano actualmente em vigor, explica Regina Santos Pereira, da SRS Advogados. Isto porque, já agora, o RABC é também usado no cálculo dos aumentos fa-seados da renda (em dois, cinco e dez anos, este último caso para arrendatários com mais de 65 anos de idade). Com a nova proposta de lei, terá também impacto na possibilidade de se avançar com uma actualização imediata da renda, forçando a que, durante cinco anos, sejam aplicados limites.

“Se este aspecto não for alterado, acaba por distorcer o objectivo de protecção do arrendatário, uma vez que, na prática, não se está a reflectir a efectiva situação de carência económica”, sustenta Regina Santos Pereira.

O diploma que regula os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e a atribuição do subsídio de renda é precisamente um dos que vão ser adequados à proposta de lei de reforma do arrendamento, mas, para já, o Governo ainda não indicou em que sentido o fará. **FL**



## ÚLTIMO DIA PARA FAZER PERGUNTAS

O **Negócios** e a sociedade de advogados Cuatrecasas, Gonçalves Pereira, começam hoje a responder às dúvidas colocadas pelos leitores sobre a nova proposta de lei das rendas. Hoje é também o último dia para enviar perguntas para o nosso fórum.

**ESCREVA PARA**  
rendas@negocios.pt

**OU LIGUE PARA**  
213 180 960, entre  
as 15h00 e as 18h00.

O Fórum Rendas, em parceria com a Cuatrecasas, Gonçalves Pereira, é um conceito de responsabilidade social em que os leitores enviam as perguntas, os especialistas mais competentes e habilitados do mercado respondem e o **Negócios** publica.

**negocios**

Parceria

CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA

**As rendas que já estejam em actualização ao abrigo do NRAU poderão ser as primeiras a sofrer o novo aumento, muito mais acentuado, já de acordo com a nova lei.**

**Assunção Cristas** | A ministra do Ordenamento do Território tem ainda muito trabalho pela frente. Proposta de lei está agora no Parlamento.





## Lei das rendas



## O leitor pergunta. O Negócios dá as respostas

O Governo já apresentou a sua proposta de regime de arrendamento urbano. O Negócios, em parceria com a Cuatrecasas, Gonçalves Pereira, criou um fórum onde esclarece as dúvidas colocadas pelos leitores

### negocios

Parceria:

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA



A equipa da Cuatrecasas, Gonçalves Pereira | Pedro de Castro, Margarida Leal de Oliveira, Nuno Sá Carvalho (que lidera a equipa). A partir de hoje, as respostas serão publicadas diariamente na edição em papel e no Negócios Primeiro, no online.

### Idoso em casa que necessita de obras

**O meu pai tem 88 anos e uma reforma de 800€, o que vai acontecer à renda que actualmente é de 60€? A casa necessita de obras. LN**

De acordo com a Proposta de Lei de Arrendamento, o senhorio poderá, após 1 de Janeiro de 2013, comunicar ao arrendatário a sua intenção de sujeitar ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro) o contrato de arrendamento celebrado ao abrigo do regime anterior ao RAU (aprovado este pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro), e à actualização da

renda até então praticada, propondo o valor de renda que pretende receber, o tipo e a duração do contrato propostos, devendo ainda indicar o valor do imóvel locado, que corresponderá à avaliação feita de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), acompanhado da respectiva caderneta predial. Caso o arrendatário nada responda no prazo de 30 dias, considera-se aceite o valor da nova renda e a submissão do contrato ao NRAU a partir do segundo mês seguinte ao do termo do prazo de 30 dias.

Caso tenha residência permanente no locado, um arrendatário de 88 anos poderá invocar, comprovando, que tem idade superior a 65 anos, o que implicará que o valor actualizado da renda terá como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor patrimonial tributário do imóvel, que consta da caderneta predial respectiva. O valor mensal da renda

poderá vir a ser actualizado naquele valor anual, dividido pelos 12 meses do ano. Caso o valor da renda apurado seja inferior ao que resultaria da actualização anual de acordo com a variação do índice de preços ao consumidor sem habitação dos últimos 12 meses apurado pelo INE, será este o aplicável.

Ao limite acima referido poderá acrescer outro, tendo em conta o rendimento auferido pelo agregado familiar residente no locado (€ 800,00 mensais brutos), pois que este não excede 5 retribuições mínimas nacionais anuais (RMNA). Neste sentido, a renda poderá ser actualizada num montante máximo correspondente a 25% do rendimento anual bruto corrigido do agregado (RABC). A determinação do RABC, bem como a atribuição do subsídio de renda, estão reguladas pelo Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto (prevendo-se a sua adaptação ao regime que resultar aprovado). No entanto, a manter-se

as suas linhas gerais, parece ser possível obter o referido subsídio nos casos em que o rendimento mensal do agregado ronde os € 800,00 e o arrendatário tenha uma idade superior a 65 anos.

Nos termos da Proposta de Lei, o facto de o imóvel carecer de obras não é impedimento à actualização da renda nos termos acima expostos, nem o coeficiente de conservação do locado é aplicado sobre o valor patrimonial tributário, ao contrário do que antes resultava no NRAU.

### Se inquilino tiver rendimentos mais altos que senhorio

**Se o inquilino tiver mais de 65 anos mas auferir altos rendimentos (bem superiores aos do**

**senhorio) pode a renda (ridícula em relação ao imóvel) ser aumentada? E se o mesmo falecer, pode o cônjuge (ou filhos) herdar o arrendamento? BT**

Supondo que se ultrapassou a fase de negociação prevista na Proposta de Lei, não se chegando a qualquer acordo para actualização da renda entre senhorio e arrendatário, e tendo este último, idade igual ou superior a 65 anos, desde que tenha no locado a sua residência permanente, a actualização da renda terá como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor patrimonial tributário do imóvel, o qual consta da caderneta predial respectiva. O valor mensal da renda poderá vir a ser actualizado naquele valor anual, dividido pelos 12 meses do ano. Caso o





Hugo Santos Ferreira responde às dúvidas colocadas pelos leitores do Negócios.

Miguel Baltazar

### sofrer grandes aumentos? É obrigada a negociar novos valores? ss

Supondo que o direito ao arrendamento da senhora é legítimo, e que não se alcançou acordo entre senhorio e arrendatária sobre o montante da nova renda e a sujeição do contrato de arrendamento ao NRAU, nos termos da Proposta de Lei a actualização da renda, no caso de uma pessoa com 74 anos e com um rendimento mensal inferior a € 300,00, está sujeita a apertados limites.

Desde logo, o valor anual correspondente a 1/15 do valor patrimonial tributário do imóvel.

Mas porque o rendimento mensal do agregado da inquilina não ultrapassa os € 500,00 mensais, a actualização da renda não poderá ultrapassar 10% do seu RABC. A determinação do RABC, bem como a atribuição do subsídio de renda, estão reguladas pelo Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto (prevendo-se a sua adaptação ao regime que resultar aprovado). No entanto, a manter-se as suas linhas gerais, parece ser possível obter o referido subsídio nos casos em que o rendimento mensal do agregado ronde os € 300,00 e o arrendatário tenha uma idade superior a 65 anos.

### Posso subir uma renda que já foi actualizada?

**Tenho um contrato de arrendamento que já transitou para o filho do arrendatário original, nesse processo em tudo semelhante ao que agora o governo propõe eu acabei por aceitar a proposta do inquilino (uma vez que a indemnização seriam 120x a renda proposta), embora fosse 6x superior ao valor inicial ainda fica a 50% do valor de mercado da casa. Este processo foi realizado de acordo com a lei em vigor à data, não dando origem a novo contrato. Eu gostaria de confirmar que o meu caso está abrangido pela nova lei e que o facto de ter havido uma actualização da renda não me impede**

### de agora propor ao inquilino nova renda. js

O facto de ter sido efectuada uma actualização de renda ao abrigo da lei em vigor não impede, salvo disposição contratual válida que não seja derogada pela Proposta de lei, que a partir de 1 de Janeiro de 2013, o senhorio promova a iniciativa de actualização de renda e sujeição do contrato de arrendamento ao NRAU, nos termos previstos na Proposta de Lei.

### Como serão feitas as actualizações anuais de renda?

**No caso do arrendatário ter mais de 65 anos, quais os limites e prazo de actualização da renda? Ainda neste caso, pode ser pedido despejo em caso de não consenso entre senhorio e inquilino? A partir do momento que seja feita a actualização ( termine a transição ), como serão feitas actualizações futuras? Deixa de haver aumento decretado pelo governo, e passa a ser negociação anual entre inquilino e senhorio? rc**

Nos casos em que o arrendatário tem idade igual ou superior a 65 anos, e a menos que, por comum acordo, o senhorio consiga sujeitar o contrato ao NRAU e a uma actualização consensual da renda, a Proposta de Lei fixa, como limite máximo para a actualização da renda, um valor anual correspondente a 1/15 do valor patrimonial tributário do imóvel. Caso o valor da renda apurado seja inferior ao que resultaria da actualização anual de acordo com a variação do índice de preços ao consumidor sem habitação dos últimos 12 meses apurado pelo INE, será este o aplicável.

Este limite máximo poderá ainda ser reduzido para 25% do RABC do arrendatário, se este for inferior a 5 RMNA (€ 33.950,00), ou mesmo para apenas 10% do RABC, se o agregado familiar do arrendatário tiver um rendimento mensal inferior a € 500,00.

A actualização da renda é feita anualmente nos termos acima expostos, e tendo em conta os referidos limites, não se prevendo a possibilidade de despejo de um arrendatário com idade igual ou superior a 65 anos pelo facto de não se chegar a um consenso.

### A minha senhoria pode pedir a renda que quiser?

**Vivo numa casa arrendada desde 1970, num bairro caro de Lisboa. A renda era muito cara em 1970. Agora pago 104€. O prédio nunca sofreu obras e está em más condições. Eu remodelei a casa completamente, sem que a senhoria pagasse nada, incluindo uma remodelação de canalização de gás que a empresa nos obrigou a pagar. Há 2 anos a senhoria propôs-me vender a casa por 250 000€ (no prédio casa iguais foram vendidas por 100 000 e agora por 70 000). A avaliação que o banco fez foi de 26 000 comigo habitando (tenho no próximo mês 68 anos e tenho doenças crónicas). Tenho a certeza que a senhoria me vai pedir uma renda altíssima. Ela pode pedir o que lhe der na cabeça? Haverá um tribunal arbitral ou algo que sirva de mediador entre senhorio e inquilino, a fim de colocar justiça nas exigências feitas por senhorios que nunca fizeram obras para melhorar o património, inclusive no prédio que tem muitas regularidades, inclusive o elevador. Com a minha idade é possível proceder ao despejo se não estiver de acordo com o aumento imposto? dsj**

No caso dos contratos de arrendamento celebrados antes da vigência do RAU, a Proposta de Lei estabelece que as disposições relativas a actualização de rendas apenas terão aplicação a partir de 1 de Janeiro de 2013. Neste enquadramento, e após esta data, o senhorio poderá tomar a iniciativa de comunicar à arrendatária a sua propos-

valor da renda apurado seja inferior ao que resultaria da actualização anual de acordo com a variação do índice de preços ao consumidor sem habitação dos últimos 12 meses apurado pelo INE, será este o aplicável.

Poderá ainda ser aplicado um outro limite, caso o agregado familiar do arrendatário tiver um RABC inferior a 5 RMNA (€ 33.950,00). Neste caso, a actualização da renda não poderá exceder 25% do RABC.

O facto de o arrendatário poder ter um RABC superior ao do senhorio não é relevado pela Proposta de Lei.

De acordo com as alterações propostas ao Código Civil, o arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário, podendo transmitir-se o direito ao arrendamento para o cônjuge com residência no locado, pessoa que com ele vivesse em união de facto ou em economia comum há mais de dois anos. O processo de actual-

ização de rendas pode ser, depois, movido perante o sucessor do original arrendatário exactamente nos mesmos termos, podendo variar a sua concretização de acordo, nomeadamente, com a sua idade ou rendimentos.

### Posso subir renda a uma idosa com €300 de pensão?

**Tenho uma idosa com 74 anos que está sozinha mas a casa está no nome do ex-marido também com idade de 74 anos. A casa é antiga e a reforma da idosa não chega a 300 euros. Poderá nesta situação**



## Lei das rendas



Continuação da página anterior

ta de actualização de renda, de acordo com o valor que o senhorio entenda adequado. Não estando de acordo com o mesmo, a arrendatária poderá propor novo valor, opor-se ao valor proposto invocando e comprovando que tem idade superior a 65 anos ou denunciar o contrato. Optando por invocar a sua idade, sem contrapor qualquer valor, a actualização da renda será efectuada de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel, com o limite de 1/15 do mesmo, não admitindo a Proposta de Lei a possibilidade de o senhorio proceder à resolução do contrato de arrendamento caso o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos, nem prevendo qualquer instituto de mediação entre senhorio e arrendatário na negociação do valor da renda.

Da Proposta de Lei ora em discussão, não consta qualquer alteração ao regime geral actualmente vigente relativo à responsabilidade pelo pagamento de obras de conservação ordinárias ou extraordinárias, embora se preveja a adaptação do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto. Deve, no entanto, advertir-se que a fórmula proposta para a actualização da renda não tem em conta os valores que poderão ter sido dispendidos pelos arrendatários nessas reparações. Tais valores, para além da compensação já legalmente prevista, poderão, quanto muito, acrescer ao valor de indemnização a entregar pelo senhorio ao arrendatário em caso de resolução do contrato.

### Como funciona o subsídio de renda?

**Li que os agregados com um rendimento inferior a três salários mínimos podem recorrer a um subsídio de arrendamento e que, nos últimos anos, o número de pedidos de adesão foi baixo, tendo a maior parte desses pedidos sido indeferidos. Como é**

### que funciona este subsídio? Onde é que deve ser pedido? LC

A Proposta de Lei de Arrendamento prevê que serão criados mecanismos de protecção e compensação social, designadamente a criação de um subsídio de renda nos termos e condições a definir em diploma próprio. Nesta medida, não é ainda possível, nesta fase antecipar o procedimento para a obtenção do referido subsídio, actualmente regulado no Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de Agosto (prevendo-se a sua adaptação ao regime que resultar aprovado).

Este diploma prevê que o arrendatário terá direito a subsídio de renda se (i) o seu agregado familiar receba um RABC inferior a três RMNA (fixado no ano de 2011 em € 20.370,00), ou (ii) se tiver idade igual ou superior a 65 anos, um RABC inferior a 5 RMNA (fixado no ano de 2011 em € 33.950,00).

A manter-se o procedimento actual, o subsídio deve ser requerido nos serviços de segurança social da área da sua residência.

### Se o inquilino não responder, posso despejá-lo?

**A negociação entre as partes terá algum protocolo/intermediário? ou bastará simples carta registada com AR? Se o inquilino não responder ao fim dos 3 meses (?), pode-se desencadear acção de despejo? Duração do contrato é negociável? JPC**

A Proposta de Lei de Arrendamento não estabelece qualquer protocolo/intermediário no que respeita à transição do contrato de arrendamento para o NRAU e para a actualização de renda. Estabelece, apenas, que os mesmos dependem de iniciativa do senhorio, o qual, mediante o envio de carta registada com aviso de recepção, deve indicar (i) o valor da

renda, o tipo e a duração do contrato propostos e (ii) o valor patrimonial tributário do imóvel locado, acompanhado de cópia da respectiva caderneta predial urbana. O arrendatário terá um período de 30 dias para responder, ultrapassado o qual, se nada disser, se considerará aceite o valor de renda, o tipo e a duração do contrato propostos, ficando o contrato sujeito ao NRAU a partir do 1º dia do segundo mês seguinte ao do termo dos referidos 30 dias.

### A neta da inquilina pode ficar com a casa?

**A inquilina tem 88 anos, a neta com dois filhos foi viver com ela. A neta tem algum direito ao arrendamento com a morte da inquilina? JCLG**

De acordo com as alterações propostas ao Código Civil, o arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário, podendo transmitir-se o direito ao arrendamento para o cônjuge com residência no locado, ou pessoa que com ele vivesse em união de facto ou em economia comum há mais de dois anos, o que poderá ser o caso da referida neta.

No entanto, o processo de actualização de rendas pode ser, depois, movido perante o sucessor do original arrendatário, o que poderá levar a uma actualização significativa da antiga renda, caso não se verifiquem as excepções previstas na Proposta de Lei.

### DISCLAIMER:

*"As presentes respostas foram elaboradas com base na Proposta de Lei nº 38/XII, aprovada em Conselho de Ministros, de 29 de Dezembro de 2011, a qual poderá ser objecto de alterações, e constituem a nossa opinião sobre os temas suscitados, formada com base na informação disponibilizada, necessariamente genérica e incompleta. Nessa medida, as nossas respostas revestem carácter meramente informativo e preliminar."*



# Rendas só sobem depois da avaliação dos prédios

● Contraproposta de inquilinos será a renda a pagar até ao despejo

As cartas que os senhorios poderão enviar aos inquilinos a partir de Agosto, propondo-lhes um novo valor de renda, têm de incluir já a caderneta predial actualizada. O fisco começou, em Dezembro, a avaliar cada um dos 5,2 mi-

lhões de imóveis, devendo concluir o processo este ano. Os senhorios poderão optar entre encetar um processo negocial ou propor uma renda correspondente a um doze avos de 6,7% do valor da casa. **Primeira Linha 6 a 10**



O Negócios  
começa hoje  
a responder  
às questões  
colocadas  
pelos leitores

Há 255 mil casas em Portugal com rendas muito desactualizadas e que agora deverão ser aumentadas.