

## ARRENDAMENTO URBANO

# Falta de legislação complementar vai complicar lei das rendas

Grandes Opções do Plano remetem para 2013 a aprovação das leis complementares, onde se inclui a forma de cálculo do rendimento anual bruto corrigido

**FILOMENA LANÇA**  
filomenalanca@negocios.pt

A entrada em vigor da lei das rendas, fixada para 12 de Novembro, depois de decorrido o prazo de 90 dias da 'vacatio legis', arrisca-se a ter mais um entrave pela frente: a falta de adaptação de legislação complementar, nomeadamente do diploma relativo ao cálculo do rendimento anual bruto corrigido (RABC). Se assim acontecer, admitem os advogados, estará lançada a confusão, já que as tentativas de actualização de rendas terão de ser feitas de acordo com regras não ajustadas à nova legislação. E o RABC, recorde-se, é essencial para determinar quanto irão pagar os inquilinos com carência financeira.

No documento das Grandes Opções do Plano, aprovado na semana passada em Conselho de Ministros, lê-se que "para o período 2013-2015, o Governo propõe-se aprovar os correspondentes diplomas complementares [à lei das rendas]", confirmando o receio dos especialistas em arrendamento urbano.

Há um artigo na nova lei das rendas que prevê que "o Governo deve, no prazo de 90 dias, adaptar" um conjunto de diplomas complementares. Aparentemente, contudo, o legislador esqueceu-se de dizer que este artigo em particular entraria em vigor no dia seguinte ao da publicação do diploma, como é comum acontecer. Não o fazendo, estes 90 dias só começam a contar "quando a lei entra em vigor, que é quando efectivamente começa a produzir efeitos no ordenamento jurídico", explica Regina Santos Pereira. A advogada da SRS Legal admite que podemos

estar perante um problema de técnica legislativa, mas não tem dúvidas que isto remete para o ano a legislação complementar.

## A importância do RABC

Entre a legislação que o Governo tem de adaptar, a mais importante é a relativa ao RABC, já que a restante se prende com os elementos do contrato de arrendamento – uma questão mais formal – e com o regime de determinação do coeficiente de conservação dos prédios, que praticamente perde importância com as novas regras de actualização das rendas antigas.

Já o RABC é decisivo para os inquilinos que desejem invocar carências financeiras: se estiver abaixo dos cinco salários mínimos nacionais poderão beneficiar de um período transitório de cinco anos, com aumentos limitados por lei. Para invocar esta circunstância, precisam de um documento, que é emitido pelas Finanças "que terão de o fazer com base na lei actualmente em vigor, pelo que provavelmente não o quererão fazer, preferindo esperar pela nova lei", admite o advogado da Associação de Inquilinos Lisbonense.

Também Pedro Correia de Oliveira, advogado da Garrigues sublinha que "o que faria sentido era entrar tudo em vigor ao mesmo tempo" e que, desta forma, "os problemas serão inevitáveis" e "do ponto de vista prático vai gerar-se a confusão".

Regina Santos Pereira lembra ainda outra questão: A lei das rendas abre uma excepção para quem teve cortes de subsídios este ano, estabelecendo que, para actualizações de rendas em 2012, serão tidos em conta os rendi-



A advogada da SRS admite que pode ter havido um problema de técnica legislativa.

Além de ser adaptado, o diploma do RABC precisa de melhorias, como seja a determinação da composição do agregado familiar.

**REGINA SANTOS PEREIRA**

Advogada

mentos deste ano e não os de 2011, ainda sem os cortes. Ora, esta regra, como é óbvio, não aparece no diploma de determinação do RABC actualmente em vigor. Um diploma que, sublinha a advogada, "carece de várias melhorias, como seja, a determinação da composição do agregado familiar".

Questionado, o Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território respondeu apenas que "o Governo está já a preparar a adaptação da regulamentação", prevenindo-se que a mesma "seja aprovada e publicada assim que este trabalho preparatório esteja concluído."



# Falta de legislação atrasa liberalização das rendas

● Aumento das rendas antigas depende de lei prevista só para 2013

A nova lei das rendas, que dá início a um processo gradual de liberalização das rendas antigas, deveria entrar em vigor já em Novembro. Porém, para que possa produzir plenos efeitos, é necessário um diploma que vai de-

finir o chamado Rendimento Anual Bruto Corrigido, a partir do qual serão definidos os aumentos a aplicar. As Grandes Opções do Plano remetem a publicação deste diploma apenas para 2013. **Economia 27**