

12-11-2013

Primeira Linha

UM ANO DA REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO

Rendas disparam para quem falhe nova prova de rendimento

Um ano depois da primeira resposta ao senhorio, os arrendatários terão de voltar a entregar documento das Finanças. Se não o fizerem, a renda do mês seguinte já será cobrada pela totalidade

FILOMENA LANÇA fiomenalanca@negocios.pt

Os inquilinos que tenham alegado carências financeiras quando viram aumentada a sua renda antiga vão ter de fazer novamente essa prova passado um ano, sob pena de, não o fazendo, perderem automaticamente o direito à salvaguarda e terem de pagar a renda pela totalidade – calculada de acordo com o valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel – logo no mês seguinte. A prova, alertam os especialistas, deve ser feita no mesmo mês em que, pela primeira vez, os inquilinos responderam à carta do senhorio e alegaram ter dificuldades económicas.

A questão coloca-se agora pela primeira vez, um ano passado desde a entrada em vigor da reforma do arrendamento urbano, a 12 de Novembro de 2012. “É um ónus muito grande, sobretudo para os mais idosos, não é só uma campanha a tocar uma vez por ano, são várias”, comenta Lourença Sousa Rita, advogada da JP Aguiar Branco especialista na área do arrendamento urbano.

Isto porque, à semelhança do que aconteceu no ano passado, as Finanças ainda não teriam disponibilizado os rendimentos de 2012, algo que só acontecerá lá para Maio ou Junho de 2014, quando já tiverem sido recebidas as declarações de IRS deste ano. Até lá, o Fisco, também à semelhança do ano passado, vai entregar aos inquilinos comprovativos de que foi pedida a declaração do rendimento anual bruto corrigido (RABC). Esse comprovativo terá uma duração de 120 dias, findos os quais terá de ser renovado e essa renovação novamente enviada ao senhorio.

“E assim vamos voltar ao périplo do ano passado. Lá terá o inquilino de ir às Finanças, pagar seis euros ao Fisco de cada vez e suportar os custos das cartas registadas com aviso de recepção para o senhorio. É uma situação complicadíssima”,

diz Romão Lavadinho, da Associação de Inquilinos Lisbonenses.

E se o inquilino falhar a entrega do comprovativo no mês devido?

E se o inquilino falhar o mês em que deve comprovar novamente a carência financeira e que, diz a lei, deverá ser o mesmo mês em que “foi feita a invocação” pela primeira vez? Nesse caso “não poderá continuar a valer-se do facto de ter baixos rendimentos” e, apesar de o diploma não o dizer expressamente, “a renda será imediatamente aumentável” explica Pedro Eiró, professor de direito da Católica. Eventualmente o inquilino poderá entregar o documento do RABC já fora do prazo, mas se o senhorio não aceitar, então provavelmente só um tribunal poderá resolver a questão. “Esta lei é muito recente e tem pormenores que o legislador não explicitou, pelo que teremos de esperar para ver o que dizem os tribunais”, acrescenta Pedro Eiró. “No caso concreto, admito que uma aplicação ponderada e justa da lei permita que os arrendatários ultrapassem essa falha na produção de prova. Não me parece contrário ao espírito da lei, mas isso terá sempre de ser visto no caso concreto”.

Outra dúvida que se levanta, esta do lado dos senhorios, tem a ver com o que acontece se o inquilino voltar a invocar carências financeiras e depois, quando tiver o RABC de 2013, se verificar que afinal já as não tem. No primeiro ano, previa-se que se a final se concluisse que o inquilino não tinha carências financeiras, este seria obrigado a indemnizar o senhorio, até um valor máximo de seis rendas mensais actualizadas. Continuará a ser assim? “Mas uma vez será preciso remeter para o caso concreto e para a conduta das duas partes”, admite Pedro Eiró, assim, no tribunal se definindo os limites da lei.

SALVAGUARDA

REGRAS APLICÁVEIS AOS CASOS DE CARÊNCIA FINANCEIRA

1 RENDIMENTOS ABAIXO DE 2.829 EUROS ANUAIS

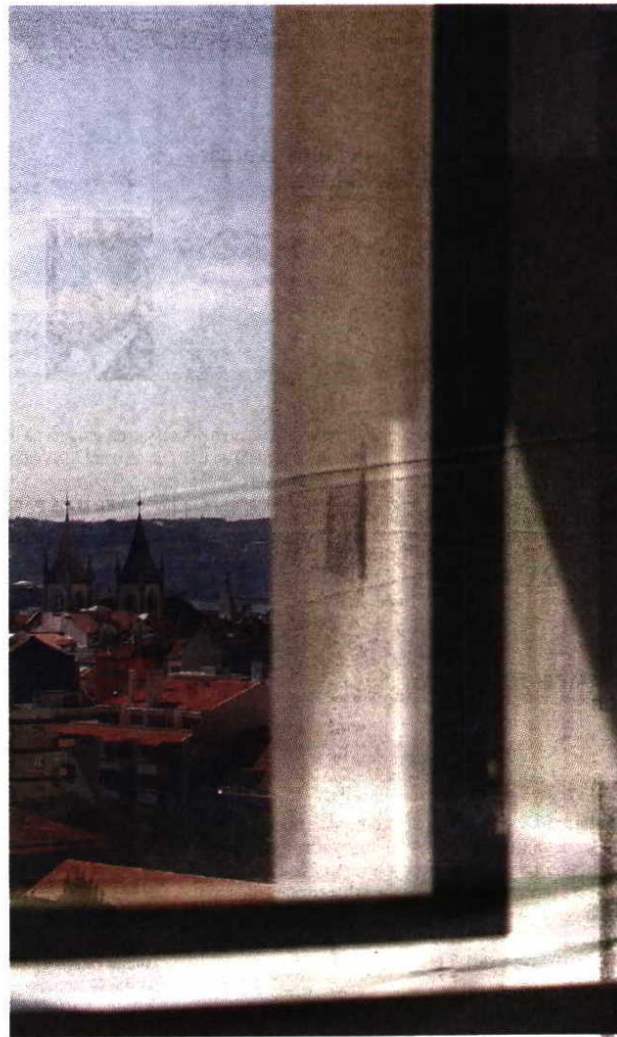
Consoante o seu rendimento anual bruto, os inquilinos têm três taxas de esforço diferentes: de 10% para rendimentos até 500 euros; de 17% de 500 a 1500 euros e 25% para rendimentos entre os 1500 euros até 2.828 euros.

2 O QUE ACONTECE NESTES CASOS?

A lei prevê que, como salvaguarda, a renda assim estipulada, se manterá por um período de cinco anos, findos os quais a condição de carência financeira não poderá novamente ser invocada. Nessa altura, tem garantido o Governo, haverá novos mecanismos de protecção social para quem continue a não poder suportar uma renda actualizada para valores de mercado.

3 QUEM TEM RECORRIDO A ESTA SALVAGUARDA?

Na falta de dados oficiais sobre quantas rendas antigas foram actualizadas, as posições divergem. Pelas contas da Associação Lisbonense de Proprietários, cerca de 82% dos inquilinos alegaram carências financeiras. Já a Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL) afirma que não terá excedido os 30%. Até 8 de Novembro, de acordo com as Finanças, foram emitidas pelas Finanças 41.314 certidões de RABC.



Um ano de reforma do arrendamento | A nova lei das rendas entrou em vigor há um

Valor da renda não ba tenha perdido rendim

Se o rendimento do ano anterior subir, o inquilino perde direito à redução na renda, mas o contrário já não acontecerá

Depois da comprovação anual do rendimento, exigida a todos os inquilinos que, no momento da actualização das rendas antigas, invocaram ter carências financeiras, poderá verificar-se que estes, afinal, já não preenchem os requisitos para beneficiar da salvaguarda legal que limita o valor da renda nos primeiros cinco anos. Se assim acontecer, a renda será actualizada em conformidade, ou ainda mantendo-se dentro de um dos tectos estabelecidos na lei ou então já sem limitação no valor (a não ser que o arrendatário tenha mais de 65 anos ou deficiência acima dos 60%, casos em que será fixada em um

quinze avos do valor patrimonial tributário do imóvel). O valor poderá subir-se, por exemplo, antes o inquilino tinha um rendimento anual bruto corrigido (RABC) inferior a 1.500 euros – caso em que a renda não podia exceder os 17% desse rendimento – e passou a ter rendimentos superiores a isso, mas ainda abaixo do máximo de 2.828 euros, caso em que o limite passará a ser de 25%.

Se quanto a esta interpretação da Lei não subsistem grandes dúvidas, o mesmo não acontece sobre que regras se devem aplicar quando, ao invés de subir, os rendimentos do inquilino descem. Se este estava no tecto dos 25% do RABC e passa para os 10% [para rendimentos até 500 euros] porque entrou, por exemplo, numa situação de desemprego? “O período de salvaguarda de cinco anos não vem acautelar adequadamente situações de alteração da situação económica dos arrendatários”, ad-

12-11-2013

Miguel Baltazar

Maioria dos despejos continua a ir parar aos tribunais

Balcão Nacional do Arrendamento regista ainda problemas na recepção dos processos. Inquilinos continuam a apresentar oposição

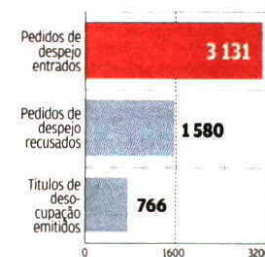
A resolução de um processo de despejo em três meses, tal como foi o objectivo do Governo ao criar o Balcão nacional do Arrendamento está ainda longe de ser uma realidade, admitem os advogados contactados pelo **Negócios**. É certo que há uma maior rapidez, mas apenas nos casos em que tudo corre bem, quer no que toca aos aspectos processuais, quer à reacção do próprio inquilino, que, recorde-se, pode sempre apresentar oposição ao despejo que corre no BNA, caso em que este terá de passar para o tribunal.

E o problema é que “a maioria das pessoas continua a opor-se, mesmo que apenas para ganhar tempo e com argumentos que não fazem qualquer sentido”, explica Regina Santos Pereira, advogada da Rebelo de Sousa & Associados com grande experiência em contencioso. Já em tribunal, acrescenta, “há de facto uma maior rapidez e os processos estão a ser tratados como urgente”, como veio estabelecer a nova lei. Ainda assim, exemplifica, “tenho vários entrados em Maio e ainda a cumprir as formalidades legais”.

O BNA, que só ficou em pleno funcionamento alguns meses depois de entrada em vigor da reforma também ainda não consegue dar uma resposta imediata a alguns problemas mais práticos e mesmo de natureza técnica. Como tudo deve ser feito por meios informáticos, há desde logo alguns problemas que têm a ver com o envio dos documentos. “A capacidade é reduzida e raramente se consegue enviar tudo à primeira”, explica Regina Santos Pereira. Como é frequente ser necessário juntar vários documentos que, digitalizados, ficam muito pesados, a advogada já se confrontou com situações em que o processo foi recusado por faltarem documentos que, na realidade, tinham sido juntos, mas que acabaram por não seguir.

A falta de documentos, nomeadamente do próprio contrato de

SÓ UM QUARTO DOS PROCESSOS DERAM EM DESPEJO METADE SÃO RECUSADOS



Fonte: Ministério da Justiça

Desde a entrada em funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento foram decretados 25% dos processos de despejo entrados. Os restantes foram recusados ou estão nos tribunais.

arrendamento é, aliás, um dos motivos que tem justificado a recusa de processos pelo BNA

1.580 processos recusados num ano

Quase 50% dos processos que chegaram ao BNA desde a sua entrada em funcionamento foram recusados, de acordo com dados fornecidos pelo Ministério da Justiça. Entre os principais motivos para a recusa está, desde logo, uma deficiência na forma como o senhorio comunicou ao inquilino a resolução do contrato de arrendamento (60,7% dos casos).

Outro motivo frequente tem a ver com o facto de o arrendatário que tinha rendas em atraso ter entretanto acabado por pagá-las ainda dentro do prazo admitido por lei (um mês), vindo ao BNA fazer prova disso. Quando a casa é morada de família, é preciso notificar marido e mulher, pelo que a comunicação do despejo apenas a um deles é também fundamento para a recusa. Têm havido, também problemas com a prova do imposto do selo pago às Finanças (ou a ausência de pagamento do mesmo). **FL**

ano, a 12 de Novembro de 2012.

Fixa mesmo que inquilino não pague em 2013

mite a advogada Rita Alarcão Júdice, da PLMJ. Na sua opinião, é mais ou menos claro que, nestes casos, não haverá lugar a quaisquer descidas de renda. “Pode tentar-se discutir qual era a intenção do legislador, mas não vejo que o arrendatário possa vir dizer que se o rendimento baixa, a renda baixará em conformidade”, afirma a especialista, salientando também que “ninguém ainda veio do Governo clarificar que assim não é”.

Não sobrecarregar senhorios

A advogada acredita que o objectivo foi “não sobrecarregar mais os senhorios”, mas considera que “poderia ter sido pensado, por exemplo, um mecanismo de compensação aos proprietários no caso de haver ajustamentos por redução de rendimentos” ao longo dos cinco anos da salvaguarda.

Pedro Eiró, advogado e professor da Universidade Católica, também

afirma que a renda nunca poderá baixar: “Foi fixada por um período de cinco anos para dar alguma estabilidade à relação locatícia”, sendo certo que “o legislador não quis indexar a renda ao rendimento do inquilino”.

Esta é, aliás, a interpretação da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) e da própria Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL), que continua a pedir que a lei seja alterada, uma vez que não há qualquer protecção para os inquilinos que tenham uma quebra súbita de rendimentos. “Em abstracto devia haver uma resposta social para essas pessoas, mas isso tem a ver com as funções do Estado e é uma questão política”, afirma Pedro Eiró. “Tudo se conjuga com o objectivo de revitalização do mercado que, se estiver a funcionar, poderá pôr à disposição dessas pessoas, outros arrendamentos menos onerosos”, conclui. **FL**

A renda foi fixada por cinco anos para dar alguma estabilidade ao contrato. O legislador não quis indexar a renda ao rendimento do inquilino.

PEDRO EIRÓ

Advogado e Professor da Universidade Católica

12-11-2013

Um ano da reforma do arrendamento urbano

Mercado ainda longe da dinamização esperada pelo Governo

A nova lei das rendas trouxe mais confiança, mas não foi ainda o remédio milagroso que veio dinamizar o mercado do arrendamento

FILOMENA LANÇA
filomenalanca@negocios.pt

Um ano passado sobre a data da entrada em vigor da nova lei das rendas, o mercado do arrendamento está ainda longe da dinamização esperada e prometida pelo Executivo. Se é certo que há agora mais casas arrendadas, são essencialmente “consequência das crescentes dificuldades das pessoas no acesso ao crédito para a aquisição”, afirma Luís Carvalho Lima, presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP). A reforma, afirma, “pode ter contribuído para trazer mais alguma confiança aos proprietários, mas foi tudo. O mercado não reagiu”, sustenta este especialista em imobiliário.

A crise económica será o principal obstáculo à dinamização do mercado, mas não é o único, afirmam os mediadores. O IMI continua a ser um dos principais entraves, diz Luís Lima. “As pessoas têm medo de ter património, os pequenos investidores reagiram, tornaram-se mais conservadores”, lamenta. Por isso, a oferta continua a ser ainda muito inferior ao que o mercado precisaria e isso impede que os preços das casas para arrendar baixem de forma expressiva. “Continuamos a não ter T1 em Lisboa por 300 euros”, exemplifica o presidente da APEMIP, lembrando que, pelo contrário, continua a haver muitos imóveis de valor muito acima disso à espera de interessados.

Há senhorios a pagar mais IMI do que as rendas que recebem

Do lado dos proprietários, o tom é um pouco mais optimista. Luís Meneses Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários, afirma que “no geral o balanço é positivo” e sustenta que “o valor das rendas baixou significativamente”. A crise, diz, tem de facto o seu impacto muito negativo no sector, mas há proprietários “que optam por nem actualizar as rendas para não

se arriscarem a perder inquilinos cumpridores”.

Meneses Leitão critica também a questão do IMI, sobretudo o que é aplicado a imóveis que ainda têm rendas antigas actualizadas mas limitadas pelas salvaguardas legais, seja no segmento habitacional, seja no comercial. Para estes casos, e uma vez que, em consequência da avaliação geral de imóveis ocorrida em 2012, se esperava um aumento significativo do IMI, abriu-se uma excepção, podendo os proprietários reclamar um regime especial em que o IMI ficaria limitado. No entanto, apenas uma pequena parte o fez, “por desconhecimento ou também porque o prazo foi curtíssimo e a maioria está agora a pagar mais IMI do que recebe de rendas”, diz Meneses Leitão, que reclama a reabertura do prazo para os proprietários poderem pedir a excepção.

Já os arrendatários continuam a considerar que a nova lei é inconstitucional, “por vir alterar contratos que foram livremente acordados e assinados pelas partes”, diz Romão Lavadinho, presidente da Associação Lisbonense de Inquilinos. Esta entidade tem apresentado várias propostas de alteração, sempre sem sucesso e reclama a revogação da lei.

Há também algumas vozes, nomeadamente de deputados do PSD e do CDS-PP, que defendem mudanças no diploma. Na altura das autárquicas, um grupo juntou-se ao candidato da coligação do Governo à Câmara de Lisboa, Fernando Seara, e apresentou um conjunto de propostas aos grupos parlamentares dos dois partidos. Defendiam, por exemplo, um período de salvaguarda maior para os inquilinos idosos. Porém, as autárquicas passaram, Seara não foi eleito, e os deputados ainda não voltaram a falar em alterar a lei. O ministro Jorge Moreira da Silva, que herdou a pasta de Assunção Cristas, tem mostrado pouca abertura a tudo o que vá além de “pequenos melhoramentos à lei”.

DITO

A reforma pode ter contribuído para trazer mais alguma confiança aos proprietários, mas foi tudo. O mercado não reagiu.

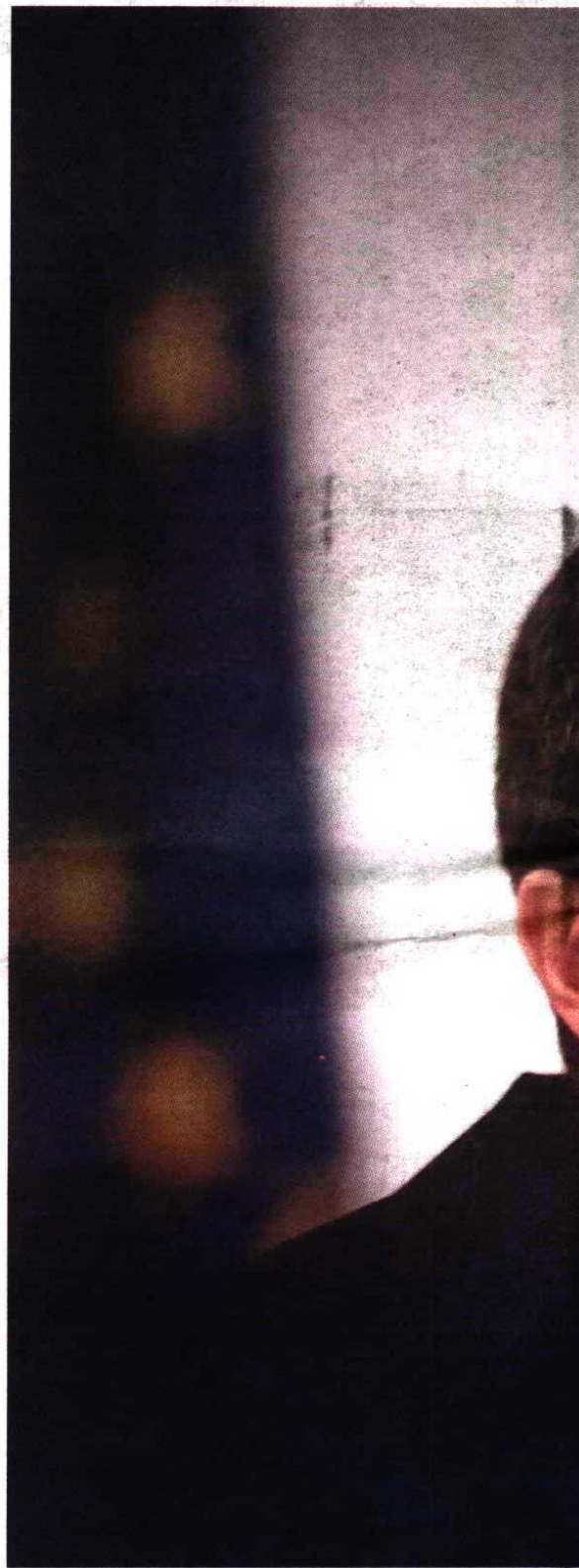
LUÍS CARVALHO LIMA
presidente da APEMIP

[Devido à crise] há proprietários que optam por nem actualizar as rendas para não se arriscarem a perder inquilinos cumpridores.

LUÍS MENESSES LEITÃO
Presidente da AL

A lei das rendas é inconstitucional por vira alterar contratos que foram livremente assinados pelas partes.

ROMBO LAVARINHO
Presidente da AIL

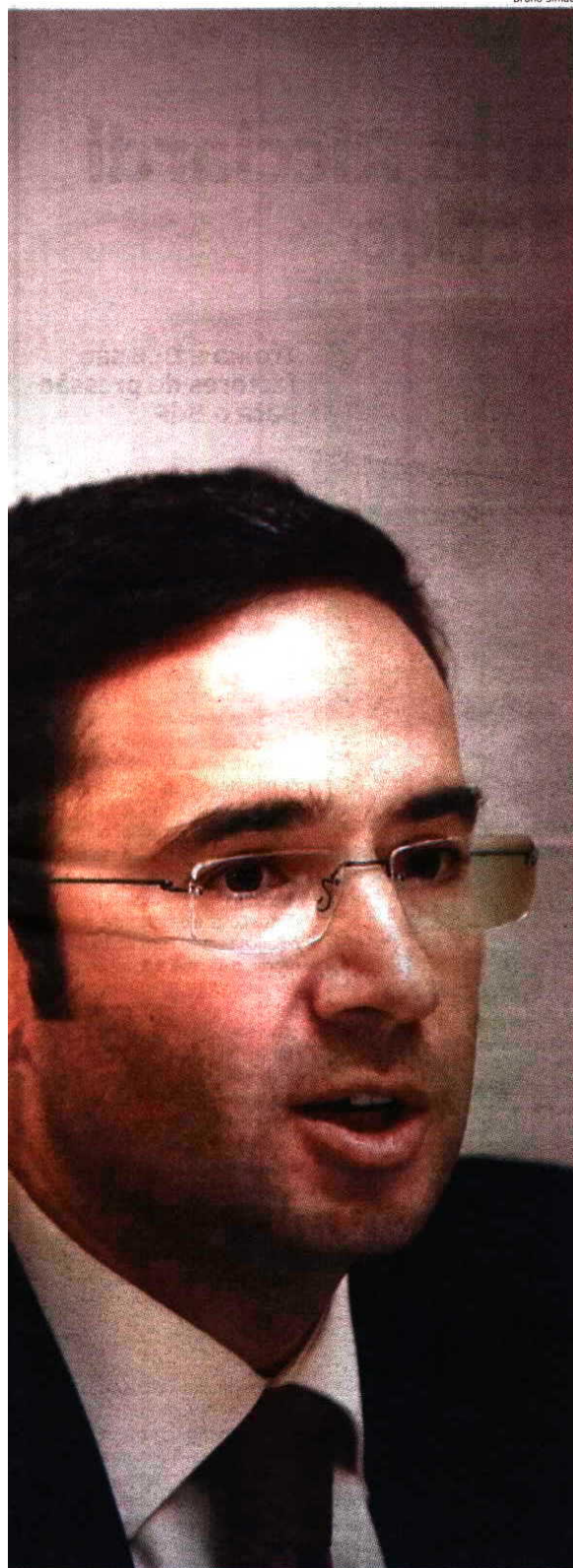


**41. 314
alegaram
carência
financeira**

De acordo com dados fornecidos pelas Finanças, até ao dia 8 de Novembro, foram emitidas pela Administração Tributária 41. 314 certidões de rendimento anual bruto corrigido (RABC). Este é o

12-11-2013

Bruno Simão



único número que permite ter uma ideia sobre quantas rendas antigas foram actualizadas desde a entrada em vigor da nova lei, agora na tutela do ministro Jorge Moreira da Silva.

Das 255 mil rendas antigas cerca de metade serão rendas comerciais, que não podem invocar carências, pelo que cerca de 32% dos inquilinos habitacionais é que o terão feito.

Denunciar contratos de arrendamento é mais difícil

É a outra face da reforma do arrendamento urbano, de que se fala menos, mas que trouxe também alterações significativas aos novos contratos, celebrados não só depois de 1990, mas, também, depois da entrada em vigor da nova lei, a 12 de Novembro de 2012. Uma das principais mudanças foi que, regra geral, deixou de haver um prazo mínimo de duração dos contratos, que antes estava fixado nos cinco anos. Por outro lado, passou a ser mais difícil ao inquilino denunciar um contrato. Este é mais um aspecto que só agora, já passado algum tempo desde que a lei está no terreno começa a produzir os seus efeitos e já trouxe problemas a inquilinos mais incautos.

O que se passa é que a nova lei vem determinar que o contrato só pode ser denunciado passado um terço do prazo. Se um inquilino o desejar fazer antes disso, terá de pagar ao senhorio o correspondente ao valor das rendas que ainda faltariam até se cumprir um terço do prazo. Ora, a maior parte das pessoas continua a fazer contratos por prazos muito longos, muitas vezes ainda por cinco anos, o que significa que um terço do prazo são pelo menos 20 meses, explica a advogada Lourença Sousa Rita. "Esta norma está a levantar questões muito complicadas e, na conjuntura actual, esta circunstância devia ter sido acautelada", sustenta a especialista. "Uma pessoa que fique desempregada e tenha de procurar uma casa mais barata, ou alguém que mude de cidade porque encontrou outro emprego pode ficar em maus lençóis se for obrigada a pagar uma quantia elevada em rendas", exemplifica.

Esta norma foi mais uma das que foram inscritas na reforma com o objectivo de trazer mais confiança ao mercado por parte dos proprietários, "mas poderá ter o efeito contrário aos objectivos de dinamização do arrendamento que estiveram na base da reforma", alerta Lourença Sousa Rita. ■

Nova lei veio obrigar os inquilinos a pagar rendas até que se cumpra um terço do prazo do contrato de arrendamento.

Salvaguarda não chegou para salvar repúblicas de Coimbra

Apesar de não poderem ser despejados durante cinco anos, o valor da renda sobe para montantes incomportáveis para os estudantes, que acabam por ter de fechar repúblicas históricas

Na República Solar da Praça, em pleno centro de Coimbra, espera-se a todo o momento por uma ordem de despejo. Será a quinta desde 1993 e os seis residentes e sete comensais desta residência universitária prepararam-se para ir para os tribunais e levar o caso às últimas consequências, apoiados por advogados que foram, também eles, antigos residentes.

Com a entrada em vigor da nova lei do arrendamento, a sua renda de menos de 50 euros por mês deverá passar para mais de 750, um valor que, dizem, não podem suportar. A república, que é também uma associação de antigos e actuais alunos que lá residiram, já se propôs comprar o imóvel, mas o senhorio não quer vender, e o litígio é de tal ordem que já só os advogados de uma e de outra parte falam entre si. Os estudantes ainda não perderam a esperança de manter aberta uma casa que já vem dos anos 50 do século passado, mas a lei já ditou o fecho de uma outra república, nas mesmas circunstâncias, e várias outras poderão também não sobreviver, afirma o Conselho de Repúblicas de Coimbra.

Já na recta final da aprovação da reforma do arrendamento urbano no Parlamento, uma proposta de alteração promovida pela JSD veio estipular uma excepção para as antigas repúblicas de estudantes de Coimbra. Estas passaram a beneficiar de uma salvaguarda por cinco anos, durante os quais os contratos não transitariam para o novo regime e as rendas não ultrapassariam um quinze avos do valor patrimonial tributário dos imóveis. O problema é que são, em regra, edifícios antigos, mas de valor e um quinze avos do Valor Patrimonial Tributário (VPT) facilmente ascende a montantes significativos.

A República 5 de Outubro, com mais de 40 anos de existência, encerrou portas no final de Outubro, depois de a renda ter sido aumen-

A República 5 de Outubro teve de fechar portas, mas várias outras poderão seguir o mesmo caminho. Sobretudo no fim dos cinco anos, dizem estudantes.

tada de 12,5 euros para 764 euros, a 1 de Agosto. O aumento, de 6.012%, foi demais para os quatro estudantes residente que acabaram por ter de sair, ao fim de três meses em incumprimento.

Na Rosa do Luxemburgo, só para raparigas e actualmente com cinco residentes, o futuro também não é muito promissor. Têm uma cozinha que passou a ir apenas três dias por semana, mas entre elas e o que pagam também os comensais – estudantes que vão lá fazer as refeições mas que não moram lá – vão conseguindo pagar o aumento da renda que de 32 euros passou para 250 euros. A isto é preciso somar as despesas de água, luz e gás, e cada uma paga à volta de 180 euros. O pior é quando passarem os cinco anos, em que ninguém sabe quanto pedirá a senhoria, diz ao **Negócios** uma das residentes.

Comprar está fora de questão, "porque as finanças estão muito más", mas foi essa a estratégia encontrada pela República do Rás-ta-partá, cuja associação de antigos e actuais residentes está em processo de compra do imóvel, única forma, dizem, de garantir que a república sobreviverá à reforma do arrendamento urbano. ■

12-11-2013

Rendas vão disparar para quem falhe nova prova de rendimento

● Conheça os perigos que pode enfrentar como inquilino

Primeira Linha 4 a 7

O mercado do arrendamento urbano ainda está longe da dinamização que o Governo esperava introduzir com a nova lei.

