

O guru responde: "A partir de quando é que os senhorios podem actualizar a renda?"

Id: 39996917
Tipo de Meio: Web
Publicação: Dinheiro Vivo Online
Data: 02-02-2012
Tema(s): PLMJ Advogados
Url: <http://www.dinheirovivo.pt/Artigo/CIECO033383.html>

Texto: Em caso de pedido de aumento da renda o inquilino deverá ver se pode invocar a incompatibilidade com a idade e rendimentos

Guru PLMJ
D.R.

02/02/2012 | 13:25 | Dinheiro Vivo

Rendas, senhorios, despejos e inquilinos: tudo irá mudar em 2012. Em parceria com a sociedade de advogados PLMJ, o DV responde às suas dúvidas

Tenho 67 anos. O meu senhorio pode despejar-me se não aceitar a sua proposta de aumento de renda?

Não. Nos termos da Proposta de Lei, se o arrendatário invocar e comprovar ter idade igual ou superior a 65 anos - circunstância que apenas poderá ser invocada quando o arrendatário tenha no local arrendado a sua residência permanente ou quando a falta de residência permanente for devida a caso de força maior ou doença -, e as partes (senhorio e arrendatário) não chegarem a acordo quanto ao valor da renda, o contrato manter-se-á em vigor sem alteração do regime que lhe é aplicável.

O valor da renda será apurado nos seguintes termos: a nova renda terá um limite máximo correspondente a 1/15 do valor do local arrendado (o valor do local arrendado corresponderá ao valor da avaliação realizada nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).

Por outro lado, caso o arrendatário invoque e comprove - anualmente - que o seu rendimento anual bruto corrigido (RABC) é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais (RMNA), o novo valor da renda poderá ainda sofrer uma maior limitação durante um período de 5 anos, na medida em que (até à aprovação dos mecanismos de protecção e compensação social) o valor

actualizado da renda não poderá ultrapassar um máximo de 25% do RABC do arrendatário (limite esse que será de 10% do RABC no caso de o rendimento do agregado familiar ser inferior a EUR 500,00 mensais).

Findo o referido período de 5 anos, o senhorio poderá desencadear novo processo de actualização da renda, no âmbito do qual o arrendatário não poderá voltar a invocar que o seu RABC é inferior a cinco RMNA. No entanto, caso as partes não cheguem a acordo, o contrato não sofrerá qualquer alteração quanto ao seu tipo e duração.

Fazemos notar que a Proposta de Lei prevê que, caso a renda seja actualizada no termo do referido período de 5 anos, o arrendatário possa ter direito a um subsídio de renda, nos termos e condições ainda a definir em diploma próprio.

Por último, chamamos a atenção para o facto de o novo mecanismo de actualização de renda a que se refere a Proposta de Lei apenas será aplicável a partir de 1 de Janeiro de 2013 e somente aos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90 de 15 de Outubro (RAU) (e aos contratos de arrendamento não habitacionais celebrados antes do Decreto-lei n.º 257/95, de 30 de Setembro).

O meu inquilino deve-me cinco meses de renda. Vou poder usar as regras e procedimentos para o despejo que vão ser criadas pela nova lei?

Sim. Caso pretenda resolver o contrato de arrendamento com fundamento na mora do arrendatário no pagamento de renda, deverá comunicar ao arrendatário a sua intenção de resolver o contrato de arrendamento mediante (i) notificação avulsa, (ii) contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução ou (iii) carta registada com aviso de recepção (esta forma de comunicação apenas será

permitida após a entrada em vigor da Proposta de Lei e limitada aos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado domicílio para as notificações entre as partes).

O comprovativo da realização desta comunicação acompanhado de cópia do contrato de arrendamento deverá ser apresentado junto do Balcão Nacional do Arrendamento para efectivação do despejo se o arrendatário não desocupar o locado.

Note-se que a Proposta de Lei prevê a criação do Balcão Nacional do Arrendamento destinado a assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo e efectivar, de forma mais célere e eficaz, a cessação dos contratos de arrendamento.

Por outro lado, a Proposta de Lei altera também os prazos para a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio em caso de mora do arrendatário no pagamento das rendas, a saber:

(i) O NRAU, na sua redacção actualmente em vigor, prevê ser inexigível ao senhorio manter o

arrendamento em caso de mora superior a 3 (três) meses no pagamento da renda. Note-se no entanto que o arrendatário poderá fazer cessar a mora no prazo de 3 (três) meses, caso em que a resolução do contrato de arrendamento ficará sem efeito;

(ii) A Proposta de Lei procede à redução destes prazos prevendo que o senhorio poderá resolver o contrato em caso de mora do arrendatário superior a 2 (dois) meses no pagamento da renda, podendo o arrendatário fazer cessar a mora no prazo de 1 (um) mês, caso em que a resolução do contrato de arrendamento ficará sem efeito.

A Proposta de Lei prevê ainda que inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior

a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num

período de doze meses, com referência a cada contrato, sem que o arrendatário possa tornar a cessação do contrato ineficaz.

Ora, a Proposta de lei estabelece expressamente que "aos prazos que já estiverem a decorrer aplica-se a redução de prazos resultante da presente Lei, mas os novos prazos só se contam a partir da entrada em vigor desta, a não ser que falte menos tempo para se completarem os prazos em curso".

Ainda que este preceito possa criar algumas dúvidas de interpretação quanto à sua aplicação, não obstante, uma vez que no caso em apreço o arrendatário já se encontra em mora no pagamento da renda por um período de 5 meses, existe, actualmente e manter-se-á de acordo com a Proposta de Lei, fundamento para proceder à resolução do contrato por falta de pagamento de renda.

A partir de quando é que o senhorio vai poder fazer-me uma proposta de aumento de renda? E se eu não aceitar quanto tempo tenho para sair da casa?

O novo mecanismo de actualização de renda a que se refere a Proposta de Lei apenas será aplicável a partir de 1 de Janeiro de 2013 e somente aos contratos de arrendamento habitacionais celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90 de 15 de Outubro (RAU) (e aos contratos de arrendamento não

habitação celebrados antes do Decreto-lei n.º 257/95, de 30 de Setembro), pelo que apenas a partir desta data poderá a senhoria desencadear o processo de actualização de renda.

Nos termos da Proposta de Lei, caso a senhoria e o arrendatário não cheguem a acordo quanto ao valor da nova renda e caso não se verifiquem circunstâncias excepcionais (tais como o arrendatário ter idade igual ou superior a 65 anos ou ter uma deficiência com grau de incapacidade superior a 60% ou ainda caso o arrendatário tenha um filho ou enteado menor, etc.), a senhoria poderá denunciar o contrato de arrendamento (pagando a correspondente indemnização) produzindo a denúncia efeitos no prazo de 6 (seis) meses após a comunicação do senhorio ao arrendatário, devendo o arrendatário desocupar o locado e entregá-lo ao senhorio no prazo subsequente de 30 dias.

Como nota prévia, cumpre esclarecer que as respostas a estas questões será dada à luz da Proposta de Lei n.º 38/XII, aprovada em Conselho de Ministros de 29 de Dezembro de 2011 (a "Proposta de Lei") que tem em vista a alteração do Novo Regime do Arrendamento Urbano ("NRAU") aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro. Contudo e na medida em que as nossas respostas se baseiam numa Proposta de Lei (e não numa lei já aprovada) cumpre ressaltar que tal Proposta poderá vir a sofrer alterações antes da sua aprovação final, as quais poderão, naturalmente, ter impacto nas soluções ora apresentadas.