

Reforma. Saiba tudo o que vai mudar com a nova lei das rendas

Nada vai ser igual no mercado de arrendamento. Com a colaboração do escritório de advogados PLMJ, o i esclarece todas as dúvidas de inquilinos e senhorios. // PÁGS. IV e VII

Inquilinos. Contratos antigos vão acabar e despejos vão ser mais fáceis

CONTRATOS ANTERIORES A 1990

1 - Tenho um contrato antigo, a minha renda vai subir?

Os contratos de arrendamento para fins habitacionais ou não habitacionais celebrados antes de 1990 estarão sujeitos ao mecanismo especial de actualização de rendas e de transição de regime. Transição que dependerá sempre da iniciativa do senhorio, que deverá comunicar ao arrendatário o valor da renda, o tipo e a duração do contrato. Caso tal não venha a ocorrer, a renda continuará a ser actualizada nos termos previstos no mesmo ou, na falta de regulação específica quanto à forma de actualização, anualmente, por aplicação dos coeficientes de actualização em vigor.

2 - Tenho mais de 65 anos, o senhorio pode alterar-me o contrato se quiser?

Sim. Após receber a comunicação do senhorio, o arrendatário terá um prazo de 30 dias para responder. Tem várias alternativas: aceita o valor da renda proposto, opõe-se ao mesmo e propõe um novo valor, pronuncia-se quanto ao tipo e duração do contrato ou denuncia o contrato. Se o arrendatário invocar e comprovar ter idade igual ou superior a 65 anos (ou grau comprovado de incapacidade superior a 60%), o tipo e a duração do contrato depende do acordo entre as partes - o que só poderá acontecer se o local arrendado for a sua residência permanente ou, não sendo, isso se deva a caso de força maior ou doença. No que se refere ao valor da renda proposto pelo senhorio, caso o arrendatário se oponha ao mesmo, propondo um novo

valor, o senhorio, no prazo de 30 dias contados da recepção da resposta do arrendatário, deve comunicar-lhe se aceita ou não a renda proposta (o silêncio do arrendatário vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos). Se o senhorio não aceitar o novo valor contraproposto, o contrato manter-se-á em vigor sem alteração do regime que lhe é aplicável, sendo a renda apurada nos seguintes termos: será no limite máximo de 1/15 do valor do local arrendado, que corresponde ao valor da avaliação realizada nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). 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 cinco 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 17% ou de 10% do RABC, consoante o rendimento do agregado familiar seja inferior a 1500 euros ou a 500 euros mensais). Findo o período de cinco 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 rendimento é baixo. No entanto, caso as partes não cheguem a acordo, o contrato não sofrerá qualquer alteração.

3 - Como vai ser feita a actualização das rendas? Há escalões de rendimento?
Conforme referido, a actualiza-

ção da renda depende da iniciativa do senhorio. Após a recepção pelo arrendatário da comunicação a que se fez referência em resposta anterior, este terá um prazo de 30 dias para responder, podendo aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio, opor-se ao mesmo propondo um novo valor, pronunciar-se quanto ao tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio ou denunciar o contrato de arrendamento. As alterações ao NRAU limitam a actualização da renda mensal a determinados valores de rendimento (ver resposta 2), para vigorarem durante o período de cinco anos. Findo esse período, o senhorio poderá desencadear novo processo de actualização da renda. No caso de o senhorio não chegar a acordo com o arrendatário que tenha idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, o contrato não estará "submetido ao NRAU". Já no caso do arrendatário cujo RABC seja inferior a cinco RMNA, no silêncio, ou na falta de acordo das partes sobre o tipo ou duração do contrato, o contrato considera-se celebrado por prazo certo, pelo período de dois anos. As alterações ao NRAU prevêem que, caso a renda seja actualizada no termo do referido período de transição de cinco anos, o arrendatário possa ter direito a uma habitação social, a um subsídio de renda ou ao mercado social de arrendamento, nos termos e condições ainda a definir em diploma próprio.

4 - Se não chegar a acordo com o senhorio para uma actualização da renda, vou receber uma indemnização? E se o senhorio disser que não tem condições para a pagar?

No âmbito do processo de actualização desencadeado pelo senhorio, recebida que seja a contra-proposta do arrendatário e caso o senhorio não a aceite, o senhorio poderá: (i) denunciar o contrato pagando uma indemnização equivalente a cinco anos de renda (pelo valor médio das propostas formuladas pelo senhorio e pelo arrendatário) ou (ii) actualizar a renda até ao limite máximo do valor anual correspondente a 1/15 do valor do prédio urbano (isto é, até ao valor da avaliação nos termos do CIMI). Ou seja, caso o senhorio não tenha possibilidade de pagamento da indemnização, terá sempre a opção de actualizar a renda dentro dos limites estabelecidos. De notar que o que se refere acima sofre algumas alterações em determinadas situações que têm um regime próprio, isto é, se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% ou se o arrendatário invocar e comprovar que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA. Note-se que a indemnização a ser atribuída em caso de denúncia do contrato de arrendamento pelo senhorio poderá ser agravada para o dobro ou em 50% se a renda oferecida pelo arrendatário não for inferior à proposta apresentada pelo senhorio em mais de 10% ou de 20%, respectivamente. A indemnização deverá ser paga no momento da entrega do prédio urbano ao senhorio.

NOVO CONTRATOS

1 - Fiquei sem rendimentos e deixei de pagar a renda há dois meses. Posso ser despejado?

As novas disposições do NRAU passam a prever a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio, por não lhe ser exigível a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas ou em caso de mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses. Caberá

ao senhorio comunicar ao arrendatário a sua intenção de proceder à resolução do arrendamento por mora no pagamento da renda, ficando, no entanto, a resolução sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês contado a partir da referida comunicação (o arrendatário só poderá fazer uso desta faculdade uma única vez em cada contrato). Se após a resolução do contrato com fundamento na falta de pagamento da renda o arrendatário não desocupar o prédio na data prevista, poderá, de facto, ser despejado pelo senhorio.

2 - Para que serve o Balcão Nacional de Arrendamento? O meu senhorio disse-me que iria apresentar queixa porque me atrasei no pagamento de algumas rendas. Quando receber a notificação sou obrigado a sair logo?

Com a revisão do NRAU cria-se o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) para, no âmbito do procedimento especial de despejo, efectivar a desocupação da casa (se o arrendatário não o fizer livremente), uma vez terminado o contrato de arrendamento. No requerimento de despejo é notificado ao arrendatário para, em 15 dias (i) desocupar o locado e, se aplicável, pagar ao requerente a quantia pedida; (ii) deduzir oposição (caso em que o arrendatário deverá pagar a taxa de justiça e efectuar o depósito das rendas vencidas); ou (iii) requerer o diferimento da desocupação. Se o arrendatário não deduzir oposição ou, fazendo-o, não pagar a taxa de justiça ou não efectuar o depósito das rendas vencidas, o BNA converte o requerimento em título para desocupação (de notar que o título para desocupação poderá ser impugnado). Convertido o requerimento em título para desocupação, caso o arrendatário não o faça de forma voluntária, tratando-se de um arrendamento não habitacional o agente de execução ou o notário desloca-se de imediato ao local arrendado para tomar posse do mesmo e, tratando-se de um arrendamento habitacional, é solicitada a intervenção do tribunal com carácter urgente para obtenção de autorização judicial

Senhorios. Despejos vão ser mais fáceis

CONTRATOS ANTERIORES A 1990

1 - Tenho no mesmo prédio dois apartamentos: um inquilino paga 50 euros, o outro 500, porque o primeiro tem um contrato antigo. Como posso equilibrar o valor das rendas?

Para que o senhorio aumente a renda deverá seguir o procedimento de actualização das rendas. Tal procedimento depende da iniciativa do senhorio que deverá comunicar ao arrendatário, designadamente, o valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos. Após a recepção pelo arrendatário da referida comunicação, este terá um prazo de 30 dias para responder, podendo: (i) aceitar o valor da renda proposto pelo senhorio, (ii) opor-se ao mesmo propondo um novo valor, (iii) pronunciar-se quanto ao tipo e duração do contrato propostos pelo senhorio ou (iv) denunciar o contrato de arrendamento. Existem, no entanto, duas limitações à actualização especial de rendas: o arrendatário ter idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%; e invocar e comprovar que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais (RMNA) (ver páginas anteriores). Após a actualização da renda através do mecanismo especial de actualização de rendas e de transição de regime, a mesma continuará a sofrer actualizações anuais, nos termos contratualmente previstos ou, na falta destes, de acordo com os coeficientes de actualização em vigor.

2 - O meu apartamento pre-

cisa de obras, mas o inquilino paga uma renda baixa e não quer que a aumente mesmo depois das obras. O que posso fazer? Sou obrigado a realojá-lo?

O Regime Jurídico das Obras em Prédio Arrendados encontra-se regulamentado em legislação complementar ao NRAU. Em caso de necessidade de realização de obras de conservação e reconstrução que obriguem à desocupação do local arrendado (e tratando-se de um contrato para fins habitacionais celebrado antes de 1990), o senhorio poderá denunciar o contrato de arrendamento mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação e a qual conste, de forma expressa e sob pena de ineficácia, no fundamento da denúncia. A denúncia pelo senhorio do contrato de arrendamento com este fundamento obriga-o, mediante acordo com o arrendatário e alternativamente, (i) ao pagamento de uma indemnização correspondente a um ano de renda ou (ii) a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas as que ele já detinha, quer quanto ao local (na mesma freguesia ou freguesia limítrofe) quer quanto ao valor da renda e encargos, por período não inferior a dois anos. Na falta de acordo a primeira hipótese prevalece, excepto se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, caso em que a segunda hipótese prevalece. Se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% e optar pelo realojamento, deverá, na sua resposta ao senhorio, sendo caso

disso, invocar que o rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais (RMNA), podendo neste caso o senhorio, no prazo de 10 dias, comunicar ao arrendatário que, em alternativa à denúncia do contrato de arrendamento, opta por suspender a execução do contrato pelo período necessário à realização das obras, ficando obrigado a garantir o realojamento do arrendatário durante esse período. Nesta situação, havendo realojamento, deverá ser celebrado um novo contrato de arrendamento, o qual será celebrado por duração indeterminada, sendo a renda a pagar determinada de acordo com os critérios previstos na lei (ver páginas anteriores, resposta 2 e 4). A morte do arrendatário realojado é causa de caducidade do contrato de arrendamento.

NOVOS CONTRATOS

1 - Tenho um inquilino que não paga a renda há mais de seis meses e recusa-se a sair. Os processos em tribunal vão ser mais rápidos?

Passa a ser inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas ou em caso de mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses. Nestes casos, poderá o senhorio proceder à resolução do contrato de arrendamento mediante comunicação ao arrendatário nos termos e condições previstos na lei. Caso o arrendatário não ponha fim à mora (faculdade que lhe

assiste no prazo de um mês desde a data da recepção da comunicação do senhorio), o contrato de arrendamento ter-se-á por resolvido. Se o arrendatário não desocupar o local arrendado, o senhorio pode recorrer ao Banco Nacional de Arrendamento (BNA) para obter o despejo o qual seguirá os trâmites (ver resposta 2 dos "Novos contratos", páginas anteriores).

2 - Tenho uma casa fechada que não arrendo porque não tenho confiança no mercado. Vou pagar mais de IMI? É considerada devoluta?

De acordo com o NRAU, o governo vai proceder à definição de prédio ou fracção autónoma devoluta, para efeitos de aplicação da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Neste âmbito, foi aprovado o Decreto-lei 159/2006, de 8 de Agosto que estabelece o conceito de prédio devoluto, considerando como tal o prédio urbano ou a fracção autónoma que, durante um ano, se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás, electricidade e a inexistência de facturação relativos a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações. Não se considera devoluto o prédio ou fracção autónoma destinada a habitação por curtos períodos de tempo em praias, campo, termas ou quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio; durante o período que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios; cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorrerem há menos de um ano; os que sejam adquiridos para revenda tendo beneficiado de isenção do Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), durante o período de três anos a contar da data de aquisição; e ainda os que sejam residência em território nacional de emigrante português ou de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções de carácter público ao serviço do Estado Português. Nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) as taxas do imposto municipal sobre os prédios urbanos (as quais poderão variar entre 0,3% e 0,8%) serão elevadas, anual-

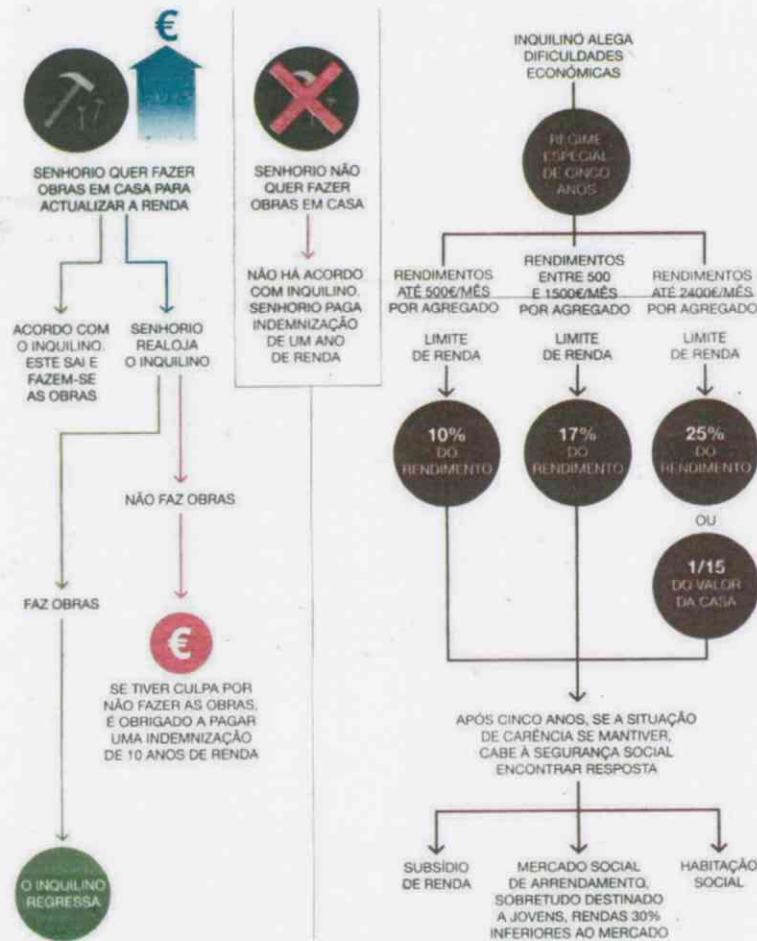
mente, ao triplo, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano.

3 - Vai haver uma maior fiscalização para apanhar senhorios que não passem recibos. Quais as multas previstas?

De acordo com o previsto no Código do Imposto de Selo, a celebração de contratos de arrendamento deve ser comunicada às Finanças. Caso o senhorio não proceda a tal comunicação e à entrega do contrato de arrendamento dentro do prazo legalmente previsto para o efeito, poderá incorrer em responsabilidade contraordenacional, sendo-lhe aplicável uma coima de €100 a €2.500, nos termos do disposto no Regime Geral das Infracções Tributárias. Em qualquer caso, a não emissão de recibo poderá levar o senhorio a incorrer em responsabilidade contraordenacional, sendo-lhe aplicável uma coima de €150 a €3.750, nos termos do disposto no Regime Geral das Infracções Tributárias.

4 - Como vai funcionar o seguro de renda? Vou ter de o pagar? Isso não vai reflectir-se na renda que vou pedir aos meus inquilinos?

Embora ainda não se encontre definido o regime jurídico deste contrato de seguro a celebrar com empresas de seguro devidamente autorizadas para o efeito, não parece resultar do diploma da Assembleia da República que prevê este tipo de contrato que o mesmo venha a ser obrigatório para os senhorios. Este contrato de seguro de renda tem como objecto principal a cobertura do risco de incumprimento pelo arrendatário da obrigação de pagamento de um certo número de rendas ao proprietário, podendo as partes acordar na cobertura adicional de outros riscos para o proprietário relativos ao arrendamento, designadamente os danos causados pelo arrendatário no local arrendado e os custos e encargos a incorrer pelo proprietário com o eventual procedimento de despejo do arrendatário e com o ressarcimento de rendas e indemnizações eventualmente devidas. Com efeito, o prémio do seguro que terá que pagar a seguradora poderá reflectir-se no valor da renda, sendo esta, porém, uma mera questão de natureza comercial que deverá ser negociada com o arrendatário.



para entrada em domicílio (da decisão judicial que determine a desocupação caberá sempre recurso de apelação, mas sem suspender a mesma).

As diligências para a desocupação do local arrendado poderão ainda: (i) ser suspensas, sempre que o detentor da coisa exibir algum dos títulos previstos na lei e que legitimem a sua ocupação ou, tratando-se de habitação, atestado médico que comprove que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra na casa; ou (ii) ser diferida por razões sociais imperiosas – no caso de arrendamentos para fins habitacionais – só podendo ser concedida, no caso de resolução por falta de pagamento de rendas, se o mesmo se dever a carência de meios do arrendatário, ou, em geral, se o arrendatário for portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade supe-

rior a 60% (o diferimento não poderá exceder o prazo de cinco meses).

3 - Há algum benefício para os jovens?

As alterações ao NRAU não prevêem benefícios específicos para jovens. Os benefícios para os jovens no âmbito de contratos de arrendamento encontram-se reflectidos em diploma próprio que estabelece os requisitos e condições de acesso ao Programa de apoio financeiro Porta 65 – Arrendamento para Jovens.

Respostas dadas pela Área de Prática de Direito Imobiliário PLMJ.

PLMJ

SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

AMPÉREIRA, SÁRAGGA LEAL, OLIVEIRA MARTINS, BAIQUE E ASSOCIADOS

Contratos anteriores a 1990



Contratos novos



Não estando ainda aprovado o Regime Jurídico do Contrato de Seguro de Renda, não poderemos, por ora, avançar mais detalhes sobre esta matéria.

CONTRATOS NÃO HABITACIONAIS

1 - Tenho um armazém arrendado a uma empresa que está em dificuldades e deixou de pagar a renda. O que posso fazer?

No termos do Novo Regime Jurídico do Arrendamento Urbano prevê-se ser inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou em caso de mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses. Nestes casos, poderá

o senhorio proceder à resolução do contrato de arrendamento mediante comunicação ao arrendatário nos termos e condições legalmente previstas. O arrendatário poderá obstar à resolução pagando as quantias em dívida acrescidas de 50%. Caso o arrendatário não o faça, o contrato de arrendamento ter-se-á por resolvido, podendo o senhorio recorrer ao BNA para instaurar um procedimento especial de despejo, se o arrendatário não desocupar o local arrendado voluntariamente. O procedimento para a efectivação do despejo é o mesmo que já foi anteriormente descrito.

Respostas dadas pela Área de Prática de Direito Imobiliário PLMJ.

PLMJ

SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

AV. PÉREIRA, SÁBAGA LEAL, OLIVEIRA MARTINS, LUIZ
E ASSOCIADOS