

Senhorios já estão a enviar propostas de actualização de rendas a inquilinos

Nova lei que vem liberalizar as rendas antigas só entra em vigor a 12 de Novembro.

Paula Cravina de Sousa
paula.cravina@economico.pt

A Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL) acusa os senhorios de estarem já a enviar cartas aos arrendatários para actualizar o valor da renda de acordo com as novas regras que vão entrar em vigor a 12 de Novembro. No entanto, para evitar litígios em tribunal, os proprietários só devem enviar as comunicações a partir da entrada em vigor da lei.

O presidente da associação, Romão Lavadinho, diz ter recebido várias queixas de inquilinos que receberam cartas para subir o valor das rendas. "As cartas começaram a chegar há alguns dias com propostas de actualização", afirmou o responsável. É que a nova lei do arrendamento prevê que a actualização das rendas se faça por negociação e por iniciativa do proprietário, devendo este comunicar a sua proposta de valor por carta.

Mas o sócio da área de prática de direito imobiliário PLMJ, Pe-



O presidente da Associação de Inquilinos Lisbonenses, Romão Lavadinho, assegurou que "vários inquilinos já receberam cartas dos proprietários para actualizar as rendas".



O sócio da área de prática de direito imobiliário da PLMJ, Pedro Sáragga Leal, afirma que os inquilinos devem responder a dizer que concordam ou a considerar a comunicação inválida.

dro Sáragga Leal, afirma que "em rigor os senhorios não deveriam enviar a carta antes de a lei entrar em vigor, a 12 de Novembro", sendo que os inquilinos têm depois 30 dias para responder. "O senhorio ao enviar a carta agora está a tentar ganhar tempo, mas faz mal". Isto porque o inquilino pode, desta forma, vir a levantar dúvidas junto dos tribunais da validade ou não da comunicação, avisa Pedro Sáragga Leal. Assim, "o senhorio deve aguardar pela entrada em vigor da lei". Na opinião do especialista, a comunicação deverá mesmo ser inválida.

E perante esta situação, o que deve o inquilino fazer? Sáragga Leal afirmou que "é perigoso para o inquilino nada dizer, porque corre-se o risco de o tribunal considerar que não houve resposta e que, por isso, a renda deverá aumentar para o valor proposto pelo senhorio". Assim, deverá responder e poderá acontecer uma de duas situações: ou o inquilino concorda com o montante ou deverá responder di-

zendo que considera a comunicação inválida e dizer que rejeita o valor proposto.

A nova lei do arrendamento vai entrar em vigor em Novembro e tem como objectivo liberalizar as rendas antigas - contratos anteriores a 1990. Em causa estão mais de 255 mil contratos que poderão ver o valor subir. No entanto, a lei prevê mecanismos de protecção para os idosos com mais de 65 anos, deficientes e famílias mais carenciadas. Assim, durante cinco anos, as subidas não serão tão abruptas. Para quem ganha até 500 euros a renda terá de ser no máximo 50 euros e para quem ganha entre 1.500 e 2.425 euros - o valor da renda não poderá ultrapassar os 606 euros. Os partidos do arco da governação - PSD e CDS - criaram ainda um escalão intermédio para quem receba entre 500 e 1.500 euros, que ficará com uma renda máxima de 255 euros, o que corresponde a uma taxa de esforço de 17%. E os idosos e deficientes não poderão ser despejados. ■

Rendas sobem 3,6% em 2013

No próximo ano as rendas vão subir 3,36% para cerca de 620 mil inquilinos. O valor que determina a actualização das rendas - a variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, relativo aos últimos 12 meses - subiu 3,36%. Assim, uma renda de 500 euros, por exemplo, vai subir 16,80 euros. Este é o maior aumento desde 2004. Em 2010, o valor das rendas chegou mesmo a ficar congelado, tendo subido a partir de 2009. Estes aumentos aplicam-se a dois tipos de contratos de arrendamento: aos mais recentes, posteriores a Outubro de 1990, que abrangem mais de 500 mil contratos, e às rendas antigas que não tenham sido actualizadas no âmbito do Novo regime de Arrendamento Urbano (NRAU). P.C.S.