



Zoom // Lei das Rendas. Uma casa com muitas infiltrações

O meu inquilino
tem rendimentos
não declarados,
mas está
protegido pela
carência
económica

As Finanças
não querem
saber quem
vive no meu
apartamento

As primeiras fragilidades da Lei das Rendas, que entrou em vigor há pouco mais de ano e meio, começam agora a surgir. Avaliações de imóveis que não se podem repetir, situações de carência económica que não podem ser corrigidas, dificuldade no acesso à informação ou burocracias a atrasar despejos são as reclamações mais frequentes de inquilinos ou de proprietários que enchem os consultórios de advogados

TEXTOS *Silvia Caneco*



Fiquei
desempregado
e a lei não me
deixa actualizar
o valor
da renda

Não percebo
patavina do que
está escrito nesta
carta e não tenho
ninguém que me
explique

O Balcão
Nacional de
Arrendamento
é mais lento
que os
tribunais

A avaliação da
casa onde vivo
está mal feita,
mas não posso
pedir outra às
Finanças



Lei das Rendas. As lacunas que se abriram para inquilinos e proprietários

Cerca de 10% dos inquilinos têm zero euros de rendimentos porque subsídios de desemprego não contam para o cálculo

SÍLVIA CANECO
silvia.caneco@ionline.pt

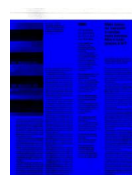
José é arrendatário e quando recebeu a proposta de actualização de renda da casa não teve direito a qualquer protecção: a família tinha rendimentos superiores a 2829 euros mensais (o tecto máximo para alegar carência económica, tendo por base o cálculo do Rendimento Anual Bruto Corrigido). Como tal, teve de aceitar a proposta do proprietário e uma renda mais alta, baseada numa percentagem do valor patrimonial do apartamento. O problema surgiu uns meses depois: José e a mulher ficaram desempregados. Apesar de a lei obrigar a que todos os anos os arrendatários apresentem aos senhorios um comprovativo das Finanças com os seus rendimentos, esse papel nada altera: como os contratos têm duram cinco anos, o valor da renda é inalterável durante esse período.

A mesma lacuna terá acabado também por prejudicar Rodrigo, proprietário. Os inquilinos que à data da assinatura do novo contrato tinham rendimentos baixos foram entretanto promovidos. À luz da lei em vigor, até que passem cinco anos, Rodrigo não poderá propor um novo aumento, apesar de saber que já nada é como dan-

tes. O problema começa logo à partida, quando o inquilino recebe a caderneta predial do imóvel e uma proposta de actualização da renda: o cálculo é feito tendo por base os rendimentos do ano anterior.

Um ano e oito meses depois da entrada em vigor da lei que prometia revolucionar o mercado de arrendamento, descongelando as rendas (em boa parte dos casos, congeladas desde 1948), o *i* foi à procura de um balanço junto de quem teve de amparar as dores de inquilinos e proprietários na hora da transição para o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU). Associações e escritórios de advogados serviram de intermediários nas negociações das novas rendas, ouviram centenas de queixas e foram descobrindo as fragilidades da lei.

Uma das mais controversas – e amargas, para o lado dos proprietários – está relacionada com a descoberta de que uma grande percentagem de inquilinos “vive do ar”. De acordo com a Associação Nacional de Proprietários, 10% dos inquilinos que tinham um contrato de arrendamento anterior a 1990 apresentaram rendimentos iguais a zero, certificados pela Autoridade Tributária. E não, nem todos estes casos se explicam por biscates não



Conseguir corrigir e actualizar rendas ou avaliações de imóveis são os maiores obstáculos para inquilinos ou senhorios

ANTÓNIO PEDRO SANTOS

bém quem proponha contratos de um ou dois anos: "O melhor é não acreditarem na ingenuidade dos inquilinos."

A advogada Rita Alarcão Júdice, da PLMJ, reconhece que "o desconhecimento da lei pode ter levado alguns arrendatários que não estavam a ter acompanhamento a serem injustiçados" nesta reforma. Nem todos os inquilinos terão conseguido decifrar as cartas, e nem todos terão percebido que tinham apenas 30 dias para responder à proposta. "Ao início, houve situações um pouco dramáticas", recorda Rita Lufinha Borges, da Miranda Correia Amendoeira & Associados, que conseguiu sempre evitar a via judicial.

Poucos dos casos que Rita Alarcão Júdice teve em mãos – alguns deles *pro bono* ou com taxas mais reduzidas – seguiram para tribunal. A solução, explica a advogada especialista em imobiliário, foi ir além da lei: "Tentámos negociar e encontrar soluções que fossem interessantes para as duas partes. Isso permitiu encontrar soluções mais criativas que as que estavam previstas na lei." O diferendo só se agravava quando os conflitos entre arrendatário e senhorio já não eram novos. Se for preciso acrescentar problemas numa relação degradada, basta adicionar umas obras. Ou o arrendatário invocava logo na contraproposta que queria ser ressarcido por elas, ou tinha de contar com a boa vontade do proprietário.

Se foi criado um Balcão Nacional de Arrendamento para facilitar os despejos, os proprietários queixam-se da sua lentidão. Já os inquilinos queixam-se de não ter sido criada uma entidade disponível para os orientar sem que fosse preciso pagar dinheiro ou quotas.

A lei – que esteve para ser alterada em Julho no parlamento, com os contributos de uma Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano – tropeçou também em empecilhos burocráticos. Houve avaliações das Finanças que não tiveram em conta a idade do prédio (significa mais IMI para os proprietários e maiores rendas para os inquilinos). E avaliações que contaram o prédio como um todo, não o dividindo por andares. Problema: mesmo que o inquilino percebesse que ia pagar mais do que devia, não podia solicitar uma nova avaliação (esse direito é reservado ao proprietário).

P&R

Os motivos da discórdia na Nova Lei das Rendas

O meu inquilino tem rendimentos não declarados, mas está protegido pela carência económica.

O que conta são apenas rendimentos declarados (até as prestações sociais são excluídas). Quem recebe até 2829 euros mensais tem direito a uma espécie de desconto no valor da renda, que tem três tectos, consoante o valor dos rendimentos.

Fiquei desempregado e a lei não me deixa actualizar o valor da renda.

Inquilino tem de apresentar comprovativo do Rendimento Anual Bruto Corrigido todos os anos, mas se ele mudar radicalmente não pode mudar nada: o contrato é válido durante cinco anos.

Não percebo pataquina do que está escrito na carta e não há ninguém que me explique.

Complexidade da lei, lacunas, prazo curto para respostas e falta de entidades oficiais para esclarecem inquilinos terão causado situações dramáticas.

As Finanças não querem saber quem vive no meu apartamento.

É uma das principais queixas dos proprietários: declaração das finanças não abrange todos os sujeitos que vivem na casa e têm rendimentos.

A avaliação da casa está mal feita, mas não posso pedir outra.

Esse direito está reservado apenas aos proprietários.

O Balcão Nacional de Arrendamento é mais lento que os tribunais.

Foi criado para facilitar despejos, mas proprietários queixam-se de burocracias e de demoras de oito meses.

Mais casas no mercado e rendas mais baratas. Mas é tudo graças à lei?

Associações de proprietários dizem que rendas das casas caíram 25% desde 2007

Foi uma das principais razões invocadas para a reforma do ministério de Assunção Cristas: agitar o mercado de arrendamento, colocando mais imóveis no mercado, a rendas ajustadas à sua área e localização. Um ano e oito meses depois, há mesmo um novo mercado de arrendamento?

António Frias Marques, presidente da Associação Nacional de Proprietários, responde: "Isto não é tiro e queda." Como a lei entrou em vigor em Novembro de 2012, e alguns destes imóveis estavam em estado degradado, vai ser preciso uns anos até estarem de volta ao mercado. Ainda assim, os números são optimistas. Desde 2007 que há mais casas para arrendar, sobretudo em Lisboa e no Porto. E comparando com 2007, os preços terão descido cerca de 25%, de acordo com aquela associação.

O Instituto da Habitação e da Reabilitação, por seu turno, diz que o valor das rendas apenas começou a descer no segundo semestre de 2011, tendência que acelerou no segundo trimestre de 2012. O difícil é perceber se essa queda está relacionada com a Nova Lei das Rendas ou simplesmente com a crise e com as torneiras fechadas ao crédito – só os empréstimos bancários caíram 90% em 2007.

De acordo com os Censos de 2011, 257 299 contratos de arrendamento tinham rendas inferiores a 100 euros, 94 200 contratos tinham rendas inferiores a 50 euros e 54 950 tinham rendas inferiores a 20 euros. Depois das actualizações derivadas da transição para o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), a renda média destes contratos (anteriores a 1990) ficou nos 131 euros em Lisboa e nos 116 euros no Porto.

A advogada Rita Alarcão Júdice, que acompanhou inquilinos e arrendatários nesta reforma, está convencida de que ela permitiu "repor alguns imóveis no mercado, aumentar o valor das rendas e reabilitar imóveis que estavam degradados". "Se calhar em 70% dos casos estamos apenas a repor uma questão de justiça social", acrescenta. António Marques corrobora que houve inquilinos a entregar casas: "Pagavam 10 ou 15 euros e mantinham-nas na expectativa de uma indemnização."

declarados e economia paralela. Do que é que vivem? Eventualmente de um subsídio de desemprego. É que as prestações sociais não contam para o cálculo do Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC). Um inquilino até pode ter direito ao tecto máximo do subsídio (cerca de 1048 euros), mas na hora de actualizar a renda fica protegido como se recebesse menos de um ordenado mínimo.

A fórmula de cálculo dos rendimentos também já levou a Associação Lisboitense de Proprietários a avançar para os corredores dos tribunais. Dizem haver arrendatários que não declaram rendimentos obtidos a partir do estrangeiro nem das pessoas com quem vivem em união de facto. E até quem vendeu imóveis, e recebeu "centenas de milhares de euros, mas imputou ao senhorio a obrigação de promover a actualização da renda com base na percentagem de 17% sobre os restantes rendimentos".

Mas não se pense que também não há "aldrabices" do lado dos proprietários. "Há senhorios que pensam que é só preciso abanar a árvore das patacas e pedem valores absurdos", conta António Frias Marques, presidente da Associação Nacional de Proprietários, acrescentando haver tam-



06-08-2014

Tiragem: 27259

País: Portugal

Period.: Diária

Âmbito: Informação Geral

Pág: 1

Cores: Cor

Área: 8,04 x 4,25 cm²

Corte: 5 de 5



Lei das Rendas.
As lacunas que se abrem para inquilinos e proprietários

// PÁGS. 18-21

