



Inquilinos dispensados de prova anual de rendimentos

Mudanças. Proposta do Governo com alterações à lei das rendas é discutida na quinta-feira no Parlamento, sob as críticas dos proprietários e os aplausos das associações empresariais

LUCÍLIA TIAGO

Os inquilinos com contratos de arrendamento antigos (anteriores a 1990) vão ser dispensados de fazer prova anual dos seus rendimentos junto do senhorio. E as microempresas vão passar a estar abrangidas pelo regime transitório que evita subidas bruscas das rendas. Estas são algumas das alterações à lei do arrendamento que vão ser discutidas na Assembleia da República na próxima quinta-feira.

O conteúdo da proposta de lei que o Governo enviou ao Parlamento mereceu o aplauso da Confederação do Comércio e Serviços de Portugal (CCP) e da União das Associações de Comércio e Serviços (UACS), mas tem sido alvo de fortes críticas por parte da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP). Na mira dos senhorios estão, sobretudo, duas preocupações: as novas limitações aos despejos quando o imóvel (loja ou casa de habitação) necessita de obras e o alargamento do universo de empresas que passa a beneficiar do regime de subida de renda condicionada.

No regime desenhado pela ministra Assunção Cristas estipulou-se que as rendas comerciais anteriores a 1995 deixavam de estar congeladas, mas criou-se uma solução transitória para proteger de subidas bruscas as empresas de menor dimensão. Abrangidas ficaram, então, as chamadas microentidades, ou seja, as que tinham uma média de cinco trabalhadores e um volume de negócios anual até 500 mil euros. Durante um período de cinco anos (extensível por mais dois se inquilino e senhorio não chegarem a acordo), a renda não pode ir além de um quinze avos do valor patrimonial do imóvel.

Na proposta que depois de amanhã é discutida no Parlamento alarga-se a possibilidade de aderirem a este regime transitório todas as empresas que faturam até dois milhões de euros líquidos por ano e empregam até dez trabalhadores. Ao mesmo tempo, aumenta-se de dois para três anos o prazo em que a renda se mantém, se senhorio e inquilino não chegarem a acordo sobre o valor da renda uma vez terminados os cinco anos.

A ALP contesta que o regime se alargue às microempresas. Porque, como referiu ao DN o seu presidente, Menezes Leitão, a medida



Microempresas vão poder pedir para ser incluídas no regime de subida de renda condicionada

vai ficar demasiado ampla – chegando a mais de 90% do tecido empresarial português. Mas no topo desta associação, que representa dez mil proprietários, está o facto de as novas regras poderem ser aplicadas retroativamente. Ou seja, as microempresas vão dispor de 30 dias para informar os respetivos senhorios de que querem renegociar os seus contratos. Terão, no entanto, como notam Pedro Guerreiro e Sofia Coutinho, juristas da área de direito imobiliário da PLMJ, de comprovar a realização de investimentos no imóvel ou em equipamentos nos últimos três anos antes da entrada em vigor da lei do arrendamento urbano.

Do lado da CCP e da UACS, esta é, precisamente, uma das propostas de mudança à lei que vem responder às suas preocupações. É que, desta forma, criam-se condições para que haja uma maior proteção e estabilidade nos investimentos que as empresas têm de realizar quando se instalam num espaço, de forma a poder em exercer a sua atividade. A resposta a esta preocupação foi precisamente uma das razões referidas pelo ministro Jorge Moreira da Silva quando foi conhecida a aprovação da proposta em Conselho de Ministros, a 11 de

setembro. Ainda assim, ao consagrar um total de oito anos (5 + 3), a medida fica aquém do que reclamavam as associações de comerciantes, que defendiam dez anos.

Limitações

Outra das mudanças que agradam a inquilinos e desagradam a senhorios diz respeito às novas limitações na denúncia de contrato em caso de demolição do edifício ou realização de obras. Neste sentido, prevê-se que o inquilino apenas possa ser despejado quando estejam em causa obras sujeitas a controlo prévio pelas autarquias. Caso as obras e o despejo avancem, pode haver lugar ao pagamento de uma indemnização ao inquilino para

o compensar de melhoramentos que tenha feito no imóvel, mesmo que não tenham sido autorizados pelo senhorio. Para Menezes Leitão, esta medida “vai obstaculizar completamente os despejos para realização de obras”, porque os proprietários não vão arriscar sujeitar-se a pagar uma indemnização por obras que desconhecem.

Num pacote de alterações em que o grosso das medidas visa as rendas comerciais, há também alguns ajustamentos em relação às rendas habitacionais – como a já

referida dispensa anual da entrega da declaração de rendimentos quando o inquilino invoca carência económica. Para os juristas da PLMJ, as alterações podiam ter ido mais além e prever, nomeadamente, que os inquilinos que não estavam em situação de carência económica quando o senhorio lhes fez a primeira proposta de aumento o pudessem fazer mais tarde, caso venham a ter quebra de rendimentos e esta ocorra durante os cinco anos de período transitório.

“Pressa”

As novas regras do regime de arrendamento urbano entram em vigor 30 dias após a sua publicação em *Diário da República*. Na quinta-feira, além da proposta do Governo, será também discutida uma proposta do PCP, devendo a votação ocorrer no dia seguinte. A ALP tem criticado a “pressa” com que a discussão do diploma foi agendada e fez ontem um pedido de audiência ao Presidente da República, para o sensibilizar para que trave esta alterações ao regime do arrendamento urbano.

“Vamos apelar ao Sr. Presidente da República para que não promulgue o diploma”, referiu Menezes Leitão, acentuando que a ALP está disposta a contestar estas alterações junto da Comissão Europeia e também a recorrer ao Tribunal Europeu dos Direitos do Homem.

P&R

» Que empresas ficam abrangidas pelo regime que trava a subida das rendas?

Ficam abrangidas pelo regime de subida de renda condicionada as microempresas, ou seja, as que tenham uma média de dez trabalhadores ao longo do exercício, um total de balanço e um volume de negócios líquido até dois milhões de euros. O regime ainda em vigor é menos abrangente, aplicando-se só a microentidades. Mas há regras: as microempresas têm 30 dias para manifestar interesse em aderir.

» O prazo do regime muda?

Sim. Atualmente, podem somar-se mais dois anos aos cinco iniciais, quando não há acordo e o inquilino não aceita a nova renda ou o senhorio não quer pagar-lhe a indemnização para sair. O Governo propõe que se somem mais três.

» Os despejos por motivo de obras mantêm-se?

Sim, mas passam a ter novos limites. Para haver despejo, o imóvel terá de necessitar de obras de restauro profundas sujeitas a controlo prévio por parte da autarquia. Os inquilinos podem ser indemnizados pelas obras realizadas no imóvel, mesmo que os senhorios não saibam da sua existência.

» O inquilino pode reclamar da avaliação do imóvel para efeitos do IMI?

O regime do arrendamento urbano prevê várias situações em que a subida da renda (dos contratos antigos) fique limitada a 1/15 avos do valor patrimonial do imóvel – que serve de referência ao IMI. Se o inquilino entender que o VPT está demasiado elevado, pode pedir a sua correção junto das Finanças.

» A entrega anual da declaração de rendimentos mantêm-se?

Não. Ao contrário do que agora sucede, os inquilinos que invocaram carência económica só terão de continuar a fazer prova de rendimentos se o senhorio lhes pedir que o façam. Esta comprovação dos rendimentos passa a ser exigida até 30 de setembro.

» Os senhorios vão ter de dar mais informação nas cartas que enviam aos inquilinos?

Sim. A experiência destes dois anos mostrou que os inquilinos, sobretudo os mais idosos, não sabem as consequências de uma não resposta a propostas de alteração do contrato que lhes sejam enviadas pelo senhorio. Para contornar esta situação, prevê-se que o proprietário passe a ter de informar sobre o que pode acontecer se não houver uma resposta e os prazos para a dar.