

Senhorios poderão aumentar rendas a partir de novembro

Nova lei. Governo quer atualizar contratos para crescer o número de casas em arrendamento e promover a reabilitação urbana. 'Troika' defende cortes nas rendas mais altas

JOANA PETIZ

Atualizar contratos, acelerar os processos judiciais, promover a reabilitação: são as três prioridades da nova lei do arrendamento, que entra em vigor a 12 de novembro. No primeiro caso, os contratos antigos passam a ser atualizados segundo as novas regras, mesmo que o diploma estabeleça um prazo de transição – cinco anos – para quem não tenha possibilidades de pagar a nova renda. Para fugir aos tribunais é criado o novo balcão do arrendamento, que será a primeira instância para senhorio e inquilinos resolverem problemas. "Outra alteração importante é o fim da polémica venda forçada", garante Francisco Lino Dias, advogado especialista da PLMJ, em que se previa que o inquilino que vivesse num prédio muito degradado pudesse comprar o imóvel ao senhorio pelo valor registado nas Finanças. Para o fisco esta nova lei também terá a vantagem de atualizar o valor patrimonial das casas – pagando mais IMI –, uma condição para o senhorio comunicar o aumento de renda. Este valor também terá de ser equilibrado entre as duas partes, já que a lei prevê um mecanismo em que o inquilino sugere um novo valor mensal.

Atualização das rendas

A nova lei prevê uma atualização das rendas congeladas, num espaço de cinco anos. Os que beneficiarem de rendas antigas e não provarem a sua incapacidade financeira vão ver a sua renda a ser atualizada.

Negociação

A iniciativa de atualização do valor da renda partirá do senhorio, cabendo ao inquilino dizer se aceita o novo valor ou fazer uma contra-proposta. A média dos valores propostos por ambas as partes servirá para calcular a nova renda ou, caso não haja acordo, o valor da indemnização que o senhorio terá a pagar para ficar com a casa livre. Esta indemnização será equivalente a 60 rendas, ou seja cinco anos.

Despejos

Os inquilinos que falharem o pagamento de duas rendas seguidas serão despejados. O Ministério da Agricultura ainda não definiu o critério para as rendas que não forem pagas intercaladas (com meses pagos pelo meio).

Despejo com indemnização

Em caso de indemnização, o despejo não será imediato, uma vez que o novo regime do arrendamento urbano dará um prazo de seis meses para a pessoa ou família abandonarem a casa. Se existirem estudantes no agregado (com idade até 26 anos) este prazo é prolongado por um ano.

Aumento mais suave das rendas

Os agregados familiares mais carenciados vão ter um aumento de renda mais suave. As famílias com rendimentos até 500 euros vão ter



Governo quer dinamizar mercado de arrendamento

uma renda de 50 euros no máximo. Os agregados com rendimentos entre 500 e 1500 euros vão pagar 255 euros no máximo, segundo a proposta de lei. Entre 1500 e 2425 euros, o último escalão, a renda não pode ultrapassar os 606 euros. Estes mecanismos são válidos para os contratos anteriores a 1990, com rendas normalmente muito baixas.

Salvaguarda dos arrendatários

A prevista atualização das rendas antigas vai ter em conta os recursos económicos dos inquilinos e será gradual. Quem tiver mais de 65 anos, invalidez acima de 60% ou não tiver condições económicas terá salvaguardas. Haverá um período de cinco anos de transição para estes casos. No final deste período, a renda é atualizada e o Estado pode subsidiar a diferença.

Ajustamento anual

Nesse período de cinco anos de transição, o ajustamento anual nunca poderá ser superior a 25% do rendimento dos inquilinos. Para quem ganha até 500 euros mensais, a taxa de esforço fica limitada a 10%.

Seguro de renda

O presidente da autarquia lisboeta propôs este seguro com o objetivo de garantir os pagamentos em atraso sempre que estiverem a decorrer processos de despejo. Assim pretende-se proteger os proprietários de situações de incumprimento dando uma segurança extra aos contratos de arrendamento.

Obras profundas ou demolição

Os senhorios vão ainda poder desalojar os seus inquilinos desde que citem a necessidade de realizar obras profundas na casa ou mesmo a demolição do imóvel. O memorando da *troika* já incluía este mecanismo, que favorece a reabilitação urbana.

Balcão de arrendamento

Será criado um balcão de arrendamento, onde os senhorios se podem dirigir quando considerarem que têm razões para terminar o contrato com o inquilino. Será esse balcão que informará o inquilino, que pode recusar sair. Nesse caso, o processo é resolvido em tribunal.

Recurso a tribunais

A lei, apesar de facilitar os despejos, continua a dificultar a resolução de conflitos, permitindo que a solução para os conflitos se arrastem em tribunal. A ministra da Justiça, Paula Teixeira da Cruz, bateu o pé e não quis que os despejos ficassem de fora dos tribunais, contrariando assim a celeridade desejada pela *troika*.

Regime fiscal

Mais tempo para abandonar a casa

Os inquilinos incumpridores vão ter mais tempo para abandonar a casa do que o inicialmente proposto pelo Governo: 15 dias. Também os prazos para a oposição ao despejo aumentaram dos dez para os 15 dias. Em caso de se opor ao despejo, o inquilino deverá pagar a taxa de justiça e uma caução de seis meses sobre as rendas.

O Governo quer aproximar o regime fiscal dos rendimentos prediais aos impostos cobrados ao capital. Na prática, isto pode implicar uma taxa liberatória mais baixa para quem arrende casas. "Queremos incentivar que mais pessoas coloquem as suas casas no mercado de arrendamento", garantiu em dezembro a ministra da tutela, Assunção Cristas.

IMI

A atualização das rendas está presa por outro processo que corre em paralelo: a atualização do valor patrimonial dos imóveis antigos para efeitos de IMI. Há 5,4 milhões de casas a serem reavaliadas.