

Senhorios podem cobrar multa de 50% das rendas em atraso

Proprietários podem cobrar indemnização se o inquilino se atrasar a pagar as rendas por mais de oito dias.

Paula Cravina de Sousa
paula.cravina@economico.pt

Os senhorios podem continuar a exigir uma indemnização de 50% do valor da renda - além do montante em falta - aos inquilinos que se atrasem mais de oito dias a pagar a renda.

Esta possibilidade já estava prevista na lei, e não foi alterada pela proposta de lei do Governo sobre a reforma do arrendamento urbano. Pelo que, segundo o especialista da PLMJ em direito imobiliário, Francisco Lino Dias, "o senhorio mantém a faculdade de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido". Por exemplo, se o inquilino pagar 400 euros de renda e se atrasar durante um mês mais de oito dias a entregar o dinheiro ao senhorio, este pode exigir 600 euros. Mas se o arrendatário pagar a renda durante esses oito dias, o senhorio não tem direito a pedir a 'multa', só se ultrapassar aquele prazo. "Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu início", afirma. Outro aspecto a ter em conta é que se o senhorio exigir o pagamento da 'multa' deixa de poder terminar o contrato de arrendamento.

A proposta do Ministério da Agricultura introduz novidades quanto à possibilidade de denunciar os contratos e quanto ao despejo. Por um lado, permite que o senhorio denuncie o contrato e peça a desocupação da casa quando o inquilino não pague as rendas durante dois meses nem regularizê a situação no mês seguinte. E por outro, permite que se houver quatro atrasos no pagamento da renda superiores a oito dias pelo período de um ano; o senhorio possa pedir o despejo. Mas a lei "é omissa" quanto à

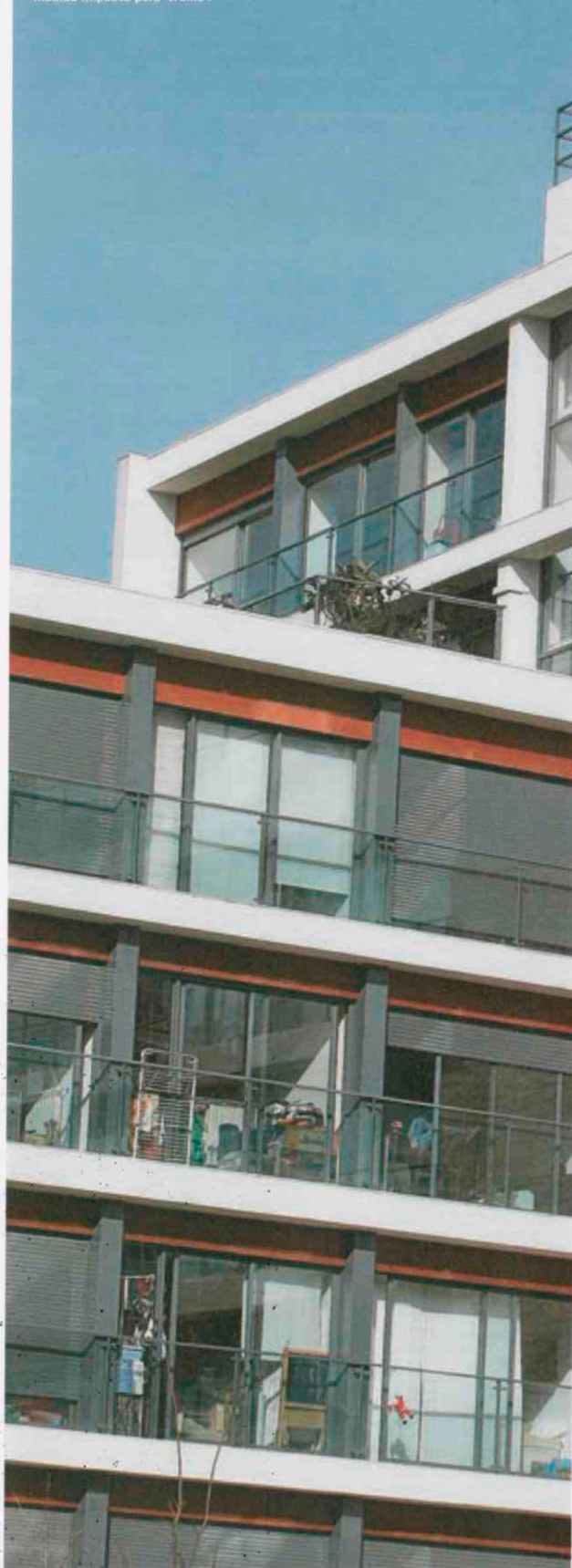
Se cobrarem a indemnização, os senhorios deixam de poder denunciar o contrato de arrendamento.

regra da indemnização de 50% no caso destes atrasos, como explicou a advogada da PLMJ, Rita Alarcão Júdice. No entanto, e dado que não estão previstas alterações, a regra deve manter-se.

O objectivo desta proposta do Governo é dinamizar o mercado de arrendamento, nomeadamente através da actualização das chamadas rendas antigas - anteriores a 1990, que pode afectar 255 mil casas. Caberá ao senhorio tomar a iniciativa e apresentar uma proposta de aumento ao inquilino, que pode ou não aceitá-la. O arrendatário pode ainda tentar negociar e apresentar uma contra-proposta. Mas e se as partes não chegarem a acordo? Neste caso o senhorio pode denunciar o contrato, sabendo que poderá ter de esperar mais de um ano até que o arrendatário abandone a casa. Isto significa que os inquilinos terão pouco mais de um ano para procurar casa nova. É que o inquilino terá sete meses para desocupar a casa, prazo este que pode ser elevado para 13 meses, caso haja crianças ou estudantes no agregado familiar do arrendatário. Isto, além da indemnização que o senhorio terá de pagar ao inquilino e que equivale a 60 vezes o valor da média entre a proposta do senhorio e a contra-proposta do inquilino. Mas se for o arrendatário a não concordar e a denunciar o contrato, o prazo é mais curto: três meses para deixar a casa, não tendo direito ao pagamento de indemnização.

A proposta - que ainda está em fase de discussão pública - conta já com as críticas de proprietários, do sector imobiliário e dos inquilinos. Para os primeiros a lei tem demasiadas excepções, o que pode comprometer a sua eficácia. E para os inquilinos os direitos dos arrendatários não estão garantidos. ■

A reforma da lei das rendas foi uma medida imposta pela 'troika'.





13-01-2012

João Paulo Dias





13-01-2012

Senhorios podem cobrar multa de 50% das rendas em atraso

Os senhorios podem continuar a exigir uma indemnização de 50% do valor da renda - além do montante em falta - aos inquilinos que se atrasem mais de oito dias a pagar a renda, segundo a proposta de lei do Governo sobre a reforma do arrendamento.