



Jornal de Noticias, por Ana Paula Lima

30-12-2011

Rendas - Perguntas & Respostas

1. QUE CONTRATOS ESTÃO ABRANGIDOS PELAS NOVAS REGRAS?

A nova lei tem como principal alvo a actualização dos contratos anteriores a 1990, as rendas das habitações mais antigas. Mas há pontos em que o novo diploma também se aplica às rendas posteriores a 1990, como na duração mínima dos contratos que desce para 2 anos.

2. COMO SE FAZ A NEGOCIAÇÃO?

Cabe ao senhorio apresentar um novo valor ao inquilino, que pode contra argumentar e apresentar outra proposta. Se chegarem a acordo, a renda é aumentada no valor médio.

3. E SE NÃO CHEGAREM A ACORDO?

Neste caso, é calculada a média entre os dois valores apresentados (pelo senhorio e pelo inquilino). Esse valor médio será depois utilizado para calcular a indemnização – onde o senhorio terá que pagar 60 rendas (5 anos) para que o inquilino abandone a casa.

4. HÁ UM REGIME DE TRANSIÇÃO PARA ALGUNS INQUILINOS?



A actualização 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 desse período, a renda é actualizada e o Estado pode subsidiar a diferença, garantiu a ministra Assunção Cristas. 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%.

5. E QUEM TEM CONTRATOS POSTERIORES A 1990?

Ficou por esclarecer em que pontos esta nova lei também se aplica às rendas mais recentes, mas tudo indica que a duração mínima de dois anos também se lhes aplica. A resolução de conflitos – no Balcão Nacional de Arrendamento – e as regras para despejos também serão extensíveis às rendas mais recentes, mas falta ainda o detalhe da lei.

6. E OS LOJISTAS? TAMBÉM ESTÃO ABRANGIDOS?

Assunção Cristas garantiu que estas regras vão aplicar-se também às rendas comerciais (lojas, espaços comerciais) anteriores a 1995. Aqui haverá uma salvaguarda para as empresas até 5 funcionários e 500 mil euros de facturação anual. Se nada for estipulado, os contratos são por 5 anos.

7. OS TRIBUNAIS CONTINUAM A TER UMA PALAVRA A DIZER?



O Balcão Nacional do Arrendamento é o primeiro passo para desbloquear problemas e pode ser utilizado pelo senhorio para denunciar um contrato. Mas se o inquilino não concordar, o processo segue para tribunal, como reconheceu a ministra. “Se houver uma oposição por parte do inquilino, o processo é encaminhado para o tribunal que, com um processo muito célere e expedito dará a ordem de despejo”.

8. SE AUMENTAR A RENDA, O SENHORIO É OBRIGADO A FAZER OBRAS?

A “habitualidade” será um dos factores para calcular o valor patrimonial da casa. Só que, como reconheceu Assunção Cristas, esse processo só estará terminado em 2013, quando as Finanças terminarem a avaliação das casas para calcular o novo IMI. Assim, abre-se um vazio: o senhorio pode aumentar de imediato o valor da renda, mas só pagará o novo IMI no ano seguinte e não será, pelo que se sabe até agora, obrigado a fazer obras.

9. QUANDO É QUE ENTRA EM VIGOR A NOVA LEI DAS RENDAS?

Os princípios gerais do novo diploma deverão ser aprovados nos próximos 90 dias. A actualização das rendas está presa por outro processo que corre em paralelo: a actualização do valor patrimonial dos imóveis antigos para efeitos de IMI. O regime fiscal será definido nos próximos meses. Com tudo isto, ainda não há data.



Opostos

Menezes Leitão

PRESIDENTE DA ASS. LISBONENSE DE PROPRIETÁRIOS

“Balcão Nacional do Arrendamento arrisca ser uma inutilidade”

“Parece-nos que este projecto tem grandes defeitos nos arrendamentos antigos, embora tenha aspectos positivos nos novos, como a redução do prazo mínimo dos contratos. Mas não aceitamos o sistema de indemnizações. Não faz sentido que o inquilino que esteve anos a pagar uma renda baixa receba cinco anos de renda actualizada para sair. O Balcão do Arrendamento arrisca-se a ser uma inutilidade. Esperamos que o Parlamento melhore o diploma”.

Romão Lavadinho

PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE INQUILINOS

“Os inquilinos não querem indemnizações”

“Daquilo que já é conhecido, receamos que o novo regime não resolva o problema dos proprietários nem dos inquilinos. Os inquilinos não querem indemnizações, mas também não querem despejos feitos de forma cega e que não tenham em conta o motivo para que a renda não esteja a ser paga. O Governo terá de repensar o diploma e encontrar uma solução mais de acordo com a realidade financeira das famílias ou arrisca encetar um clima de grave conflito social”.



INQUILINA

Clementina, 74 degraus para subir e a renda a crescer

As contas baralham-se. Ainda as faz pelo câmbio de quando havia escudos. Paga quatro contos e 200 pela casinha de dois quatinhos, salinha, cozinha e casa de banho. Soa tudo minúsculo, excepto o caminho até lá. “São 74 degraus para subir e a senhoria nunca lá pregou um prego!” Maria Clementina da Silva Pereira, 83 anos, é mulher de números, apesar de lhes trocar as tintas. Preenche a reforma com a venda de fruta, sob as arcadas de Miragaia, no Porto. Mais para se ocupar, que não raro tem de investir nela parte da reforma. Ali, paga 86€/mês, mais 50 da luz, mesmo com uma das arcas desligadas. Lá na casa 21 do número 55 da Rua dos Armazéns, a conta está nos 10 euritos. Não sabe nada de rendas, tão pouco de reformas. A dela, 245€, mais a do marido falecido depois de anos a despachante ali em frente, quando a Alfândega era o que o nome indica. Passa bem dos cem contos, não está mal, não fossem os medicamentos que lhe levam uma fatia grande do mês. A renda, não escapa, vai crescer, Judite Almeida, 82 anos, era “costureira de livros”. Vive 14 escadas abaixo de Clementina, desembolsa os mesmos 21€ e ganha os mesmos 200 e tal. Já as filhas de Clementina, mais novas, pagam 13 e 18 contos. No mesmo prédio. Esse onde a senhoria nunca pôs um prego e as casade-banho são obra de quem lá vive.

Ivete Carneiro

SENHORIO

Devia existir seguro de renda e base de dados de inquilinos



“As alterações legislativas aos contratos de arrendamento pecam, em alguns aspectos, por serem demasiado tímidas. Demonstram pouca coragem por parte do Governo”. Quem o afirma é o senhorio António Nina, detentor de 29 fracções, em Coimbra, arrendadas maioritariamente por profissionais liberais, muitos deles estrangeiros a fazer mestrado/doutoramento na universidade. O proprietário de imóveis dá exemplos concretos de questões que ficaram de fora da proposta de lei de revisão do regime jurídico do arrendamento urbano: “Deviam ter criado um seguro de renda, como existe em França, e uma base de dados sobre inquilinos, para consulta dos senhorios, como existe no Brasil”. Não é por acaso, revela António Nina, que “os brasileiros que nos arrendam casas são dos mais cumpridores. Trazem essa cultura do seu país”. O senhorio de Coimbra desvaloriza a importância da redução de cinco para dois anos no limite mínimo dos contratos de arrendamento. “Nós já fazemos, há quatro ou cinco anos, contratos de três meses a um ano, que actualizamos caso o inquilino o deseje. O que realmente é importante é a criação de uma lei que promova, de facto e com vigor, a reabilitação urbana”, sublinha.

Miguel Gonçalves

COMERCIANTE

“Já recebi a carta da senhoria com o aumento”

“Sobre a nova lei ainda sei pouco mas já recebi a carta da senhoria a informar-me da actualização da renda para 2012”, disse ao JN Manuel Bonjardim, proprietário da Livraria Bracara, uma das mais conhecidas



em Braga. A livraria ocupa um rés do chão no centro histórico da cidade, junto à Sé, desde há 16 anos. A renda sempre foi aumentada todos os anos para um valor que o livreiro não quer revelar. “O aumento anda na ordem dos três por cento/ano e já é muito”, afirmou. Além de Manuel Bonjardim, na livraria trabalha um funcionário, embora os clientes sejam “cada vez menos”.

“Aqui, no centro histórico, oiço falar de alguns inquilinos que pagam 5 e 10 euros de renda, mas também há outras, com lojas mais recentes, a pagar valores muito elevados”, disse. No prédio da Livraria Bracara, os dois andares superiores pertencem à mesma senhoria e também estão arrendados.

“Muitos prédios foram herdados pelos actuais proprietários que, talvez por isso, não ligam muito às casas”, afirmou Manuel Bonjardim. De resto, sobre a actualização das rendas, o livreiro não estranha as alterações à Lei. “Está tudo a mudar, sempre para prejudicar quem trabalha”, finalizou.

Emília Monteiro

Solicitada protecção para deficientes

A Associação Portuguesa de Deficientes teme que as alterações à lei possam aumentar a situação de fragilidade dos portadores de deficiência e exige ser ouvida sobre os mecanismos de protecção.



REIS CAMPOS

PRESIDENTE DA CONFEDERAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E DO IMOBILIÁRIO

A lei do arrendamento proposta pelo Governo não vai resolver os problemas do arrendamento e da reabilitação urbana nem evitar o fecho de empresas da construção.

“Lei é uma oportunidade perdida”

- A lei do arrendamento proposta pelo Governo é corajosa? Vai ser eficaz na resolução dos problemas do arrendamento e da reabilitação urbana?

- O que vejo no que foi apresentado é que nas linhas mestras do Governo há essa preocupação, mas na prática isso não existe. O Governo limitou-se a cumprir o calendário da troika e a lei proposta é uma oportunidade perdida e fica aquém daquilo que pedimos.

- Que situações não foram acauteladas e que deveriam fazer parte da lei ontem aprovada?

- A lei não estimula o investimento no sector porque não contempla a taxa liberatória para o investimento no imobiliário para arrendamento. Por outro lado, continua a permitir que a resolução de casos de despejos siga para tribunal, o que afasta os investidores porque têm receio deste tipo de situações. Claro que a decisão de actualizar as rendas antigas era fundamental, mas não chega.



- Então acredita que se vai manter tudo na mesma? Não se vai estimular o arrendamento nem a reabilitação urbana?

- Na prática vai manter-se tudo na mesma. Acho que esta proposta precisa de ser retocada para atingir os objectivos.

- O sector da construção vai ficar a perder com esta lei?

- Esta era uma lei fundamental para o sector da construção. Uma lei bem feita poderia suster o fecho de empresas e o aumento do desemprego que se vai agravar no próximo ano, por isso, depositava muitas esperanças nesta lei.