

CLIPPING MIRANDA			 Miranda & Associados Sociedade de Advogados, SP, RL
MEIO	TSF		
Nº PAG.	DATA	3 de Dezembro de 2018	

LEI DAS RENDAS, LEI DA SELVA

Perguntas e respostas que podem ajudá-lo a travar o despejo

03 DE DEZEMBRO DE 2018 - 06:48

Conhecer os seus direitos enquanto inquilino pode evitar que o senhorio o empurre para fora de casa com um aumento de renda, uma não renovação de contrato ou uma ordem de despejo. Esclareça aqui as dúvidas mais frequentes depois das alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano.



A nova lei das rendas tem uma alcunha: "lei dos despejos". Muitos inquilinos viram-se nos últimos anos encostados à parede com um aumento de renda ou não renovação de contrato que, não sendo uma ordem de despejo, pode obrigar os arrendatários mudar de casa. A única proteção possível é conhecer os seus direitos.

Antes de mais, cada caso é um caso

"A lei neste momento está tão confusa e intrincada na quantidade de situações possíveis que cada caso é um caso" e deve ser avaliado de forma particular, diz à TSF a advogada Rita Lufinha Borges, da Miranda & Associados. "Não é possível dizer, é assim e pronto."

Qual é a duração mínima de um contrato?

O Parlamento aprovou em outubro uma medida proposta pelo Partido Socialista que prevê uma duração mínima de um ano para os contratos de arrendamento.

A alteração na lei muda, assim, o regime que assumia contratos de duração livre, em vigor desde 2012.

Mesmo os contratos que até aqui tinham estipulado um período inferior, passam a ter no mínimo um ano de duração e, se nada for dito em contrário, renovam-se automaticamente por outros três anos.

Quando é que um senhorio pode decidir não renovar o contrato?

Nos primeiros três anos do contrato o senhorio não pode opor-se à renovação, a menos que precise da casa para si próprio ou para os seus filhos. Depois desse período, pode fazê-lo terminado o prazo do contrato, sem apresentar qualquer justificação ou indemnização.

CLIPPING MIRANDA			 Miranda & Associados Sociedade de Advogados, SP, RL
MEIO	TSF		
Nº PAG.	DATA	3 de Dezembro de 2018	

Pode um inquilino opor-se à não renovação de contrato?

Não, terá de abandonar a casa no prazo estipulado.

A renovação é garantida para algumas pessoas

Já este ano foram introduzidas alterações legislativas do pacote de habitação que protegem os arrendatários com mais de 65 anos ou com deficiência superior a 60% que habitem na mesma casa há mais de 25 anos.

Nestes casos, a denúncia ou a não renovação do contrato de arrendamento só é possível caso o senhorio precise da casa para si próprio ou para os seus filhos.

E se o contrato for denunciado?

Perante uma denúncia do contrato, a desocupação tem de ser feita no prazo de 60 dias. Os arrendatários têm direito a uma indemnização, paga em 50% após a efetivação da denúncia, e o restante no ato da saída do inquilino.

A renda pode ser aumentada em cada renovação de contrato?

A renda pode ser aumentada sempre que o contrato for renovado e logo a partir da primeira renovação.

Como os contratos passaram a ter duração mínima de um ano, os senhorios têm agora menos margem para aumentar a renda sucessivamente, mas podem fazê-lo anualmente.

A renda pode ser aumentada para qualquer valor?

Sim. Em teoria, os proprietários deviam aumentar os seus contratos de arrendamento com base no coeficiente de atualização que todos os anos é fixado pelo Instituto Nacional de Estatística - em 2019 será de 1,15%, o valor mais alto desde 2013 - mas têm liberdade para propor ao inquilino um aumento de renda de qualquer valor.

Pode um inquilino negociar a renda?

Sim, o aviso de atualização de renda por carta não garante o aumento automático. O inquilino tem um prazo de 30 dias para responder e tentar negociar o valor.

Uma vez recebida uma contraproposta, o senhorio tem 30 dias para responder de volta, aceitando ou recusando o valor sugerido pelo inquilino. A falta de resposta vale como aceitação.

Se o arrendatário não aceitar o aumento da renda o senhorio pode decidir não renovar o contrato.

Inquilinos com dificuldades económicas podem recusar aumento

Caso o inquilino invoque que o rendimento anual bruto do agregado familiar é inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais (2.525 euros), tenha idade igual ou superior a 65 anos, ou deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%, a atualização da renda só acontece mediante acordo entre as partes.

Se os dois não chegarem a um consenso, durante cinco anos a atualização da renda tem como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 da avaliação do imóvel.

Se o rendimento do agregado familiar for inferior a 1.500 euros, o valor da renda tem como limite máximo 17% do rendimento anual bruto do agregado. Se for inferior a 500 euros, o limite máximo da renda passa a 10% do rendimento anual.

Caso alegue falta de rendimentos, o arrendatário terá de apresentar um documento comprovativo, emitido pelo serviço de Finanças.

CLIPPING MIRANDA			 Miranda & Associados Sociedade de Advogados, SP, RL
MEIO	TSF		
Nº PAG.	DATA	3 de Dezembro de 2018	

E no caso das rendas anteriores a 1990?

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), em vigor desde 2012, estabeleceu que as rendas anteriores a 1990 seriam atualizadas, permitindo aumentar as rendas mais antigas através de um processo de negociação entre senhorio e inquilino ou com base em 1/15 do valor patrimonial fiscal do imóvel. As alterações introduzidas em 2017, contudo, definiram um período transitório de atualização das rendas antigas.

Até 2020, todos os arrendatários com Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) inferior a cinco Retribuições Mínimas Nacionais Anuais (RMNA) - 38.990 euros, independentemente da idade, não poderão ver aumentada a sua renda.

Já os arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos, ou com deficiência igual ou superior a 60%, que vivam na mesma casa há mais de 15 anos e em que o RABC do agregado familiar é inferior a cinco RMNA, não podem ser sujeitos a aumentos de renda até 2022.

Quem pode ser despejado?

Os inquilinos podem ser despejados se não pagarem renda durante três meses ou se tiverem comportamentos abusivos, por exemplo, usarem o imóvel para atividades que perturbem a ordem pública ou o subarrendem.

Como funciona o processo de despejo?

O senhorio apresenta junto do Balcão Nacional do Arrendamento o requerimento de despejo e o arrendatário é notificado para a desocupação do local. O balcão emite um título de desocupação do local arrendado, podendo o senhorio proceder à efetivação do mesmo.

O arrendatário pode opor-se ao despejo se considerar que não se verificam os fundamentos invocados pelo senhorio e o caso segue para tribunal.

Mesmo que se oponha ao despejo, o inquilino será provavelmente obrigado a sair por falta de cumprimento dos requisitos legais ou se não pagar as rendas vencidas.

Pode um inquilino opor-se ao despejo?

O arrendatário pode requerer ao tribunal - existindo razões sociais imperiosas, como a carência de meios - o diferimento da desocupação, o qual nunca poderá exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder. A decisão cabe ao juiz.

Obras justificam despejos?

O senhorio só pode proceder ao despejo se for efetuar obras consideradas profundas, ou seja, que custem 25% do valor patrimonial do imóvel. Nesse caso, os inquilinos têm direito a uma indemnização correspondente a dois anos de rendas.

Ao arrendar uma casa sou obrigado a pagar adiantado?

Encontrar casas por valores razoáveis parece ser tarefa impossível em Lisboa e, quando se encontram, muitas vezes os senhorios pedem uma caução equivalente a vários meses de renda. Podem fazê-lo? Sim.

CLIPPING MIRANDA			 Miranda & Associados Sociedade de Advogados, SP, RL
MEIO	TSF		
Nº PAG.	DATA	3 de Dezembro de 2018	

O que fazer se o senhorio se recusa a fazer obras de manutenção?

Em especial nas casas antigas do centro histórico de Lisboa, se um senhorio está interessado na saída de um inquilino para transformar um apartamento num alojamento local, pode parar de fazer obras de manutenção. A degradação da casa não lhe é danosa - para converte-la num hostel ou Airbnb teria sempre de fazer obras profundas - e as condições de habitabilidade precárias são uma pressão adicional à saída do inquilino, mesmo que este tenha mais de 65 anos e esteja protegido contra o despejo.

"Tradicionalmente, havia uma prática reiterada nos arrendamentos antigos com valores muito baixos, em que os senhorios não tinham condições, face ao rendimento gerado pelo prédio, para fazer obras significativas", nota a advogada Rita Lufinha Borges. No entanto, os inquilinos têm o direito de exigir aos senhorios as obras necessárias para garantir a habitabilidade e segurança das casas que arrendam.

Nos casos mais graves pode haver intervenção camarária, mas em caso de desentendimentos com o senhorio quanto aos direitos e deveres de cada uma das partes os inquilinos terão de recorrer aos tribunais.