



RENDAS ANTIGAS

Avaliações desactualizadas prejudicam inquilinos nos aumentos de renda

Inquilinos falam em discriminação e querem que o Governo determine que a avaliação que conta para os aumentos é a do ano em que o senhorio decide subir a renda

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Há inquilinos com casas em processo de actualização extraordinária de renda que estão a ser prejudicados no valor do aumento pelo facto de as necessárias avaliações fiscais dos imóveis já terem alguns anos e, por isso, estarem desactualizadas. A denúncia é da Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL), que entende que esta situação se presta a discriminações e que o Governo deve clarificar "o conceito de actualizado" e determinar que a avaliação fiscal que conta é a do ano em que o senhorio pretende aumentar a renda.

Para iniciar um processo de actualização de uma renda antiga, o proprietário da casa deve enviar ao

inquilino uma cópia da caderneta predial da casa onde conste o valor patrimonial tributário (VPT), já que este, na falta de acordo sobre a nova renda, poderá ter de servir de referência para o valor final a aplicar. O VPT, diz a lei, deverá estar actualizado de acordo com as regras do Código do IMI. Porém, não se refere que data deve ter essa actualização, o período a que a mesma se refere. Ora, uma avaliação efectuada há, por exemplo, três anos, terá tido um valor diferente de uma outra realizada já este ano. Desde logo, porque a fórmula de cálculo do VPT inclui o chamado coeficiente de vetustez, um elemento que pode fazer variar substancialmente os valores.

Este coeficiente diminui à medida que avança a idade do imóvel,

pele que prédios de dimensão idêntica e em zonas geográficas diferentes terão um VPT mais baixo se mais alta for a sua idade.

Assim, imagine-se uma situação em que determinado prédio foi avaliado há três anos. Nessa altura, tinha 58 anos e foi-lhe aplicado um coeficiente de vetustez de 0,55. Se agora for reavaliado, já terá 61 anos e o coeficiente a aplicar já será de 0,40, com o correspondente efeito no respectivo VPT. Desta forma, o inquilino cuja renda seja actualizada tendo em conta o VPT determinado há três anos sairá prejudicado.

Para contornar estas situações, a AIL defende que o VPT a ter em conta deverá ser o do ano em que a renda está a ser actualizada e já avançou com uma exposição nesse

sentido à ministra da Agricultura, que tutela a área do arrendamento, mas não obtiveram resposta.

Valor patrimonial do prédio pode ser decisivo para a nova renda

De acordo com a nova lei das rendas, sempre que um senhorio não chegue a acordo com o inquilino sobre a nova renda e este tenha mais de 65 anos ou deficiência superior a 60%, o valor final da renda terá como referência, durante um período de cinco anos, o VPT do imóvel, não podendo ultrapassar um quinze avos deste valor.

O mesmo limite se porá sempre que o inquilino tenha carências financeiras, sendo que neste caso haverá ainda tectos máximos consoante o rendimento anual bruto corrigido do agregado.

São estas regras que tornam tão relevante o VPT do prédio e é por isso que "é tão importante salvaguardar situações discriminatórias para os inquilinos", sublinha António Machado, da direcção da AIL. O problema resolvia-se, defende, se o Governo determinasse "que para efeitos da actualização da renda, o VPT deverá ter uma avaliação efectuada no ano em que o proprietário pretenda actualizar a renda, exceptuando-se os prédios com mais de sessenta anos", em que o coeficiente de vetustez já não altera.

Tal obrigaria o proprietário a pedir uma nova avaliação para poder aumentar a renda, mas como a lei já prevê, essa avaliação não teria de ser paga. Além disso, conclui António Machado, o senhorio acabaria também por conseguir reduzir o seu IMI.

Idade do prédio pode limitar muito o aumento

Imagine-se um prédio avaliado há três anos, ao qual foi atribuído um coeficiente de vetustez de 0,55. Tinha então 58 anos e o Valor Patrimonial Tributário (VPT) foi fixado em 167.330 euros. Agora já teria 61 anos, pelo que, procedendo-se a nova avaliação, o coeficiente de vetustez seria de 0,40. Admitindo que não havia outras alterações no prédio, o VPT iria recuar para os 121.690 euros. As contas são dos juristas da Associação de Inquilinos Lisbonenses, a partir de um caso concreto que lhes chegou, e permitem verificar que o impacto no tecto máximo da renda – um quinze avo do VPT – seria significativo: enquanto que pela primeira avaliação seriam 930 euros mensais, com a segunda a renda ficaria em 676 euros.

Finanças já podem passar declarações a inquilinos

O diploma que estabelece as regras de atribuição do Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) entra hoje em vigor, depois de ter sido publicado em Diário da República sexta-feira, 31 de Dezembro. Este decreto-lei, essencial para que a nova Lei das Rendas possa ser aplicada na sua plenitude, foi aprovado pelo Governo no Conselho de Ministros de 8 de Dezembro, mas tem estado a aguardar por promulgação pelo Presidente da República, o que só aconteceu nos últimos dias do ano.

Face à falta de promulgação do diploma, as Finanças ficaram impossibilitadas de passar o atestado do RABC aos inquilinos que, perante aumentos de rendas antigas, anteriores a 1990, desejassem invocar uma situação de carência financeira. Com a entrada em vigor, hoje, do novo diploma, esse problema fica ultrapassado.

Tal como já havia sido avançado pelo Governo, os arrendatários que tenham tido cortes de rendimentos em 2012, podem optar por fazer relevar esse ano para efeitos de aumento (e não o ano anterior – 2011, neste caso –, como manda a regra geral).

O diploma do RABC remete para futura legislação as regras referentes à atribuição do subsídio de renda. Este, recorde-se, não será tão relevante no imediato, já que a própria lei estabelece regras transitórias para inquilinos com dificuldades financeiras, mas será fundamental para quando passarem os cinco anos.

Foi igualmente publicado o decreto-lei que estabelece a determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou fracções autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

Por publicar continua, no entanto, o diploma que cria o Balção Nacional do Arrendamento (BNA), que, apesar de ter sido aprovado pelo Governo na mesma data, não aparece no mesmo pacote de leis publicado a 31 de Dezembro. Sem esta legislação, os processos de despejo estão praticamente parados, já que, pela nova lei, para se iniciarem terão de passar pelo ainda inexistente BNA. FL

Para efeitos de actualização da renda e evitar discriminações entre inquilinos, o VPT deverá ter uma avaliação efectuada no ano em que o proprietário pretenda actualizar a renda.

ANTÓNIO MACHADO

Associação de Inquilinos Lisbonenses



O leitor pergunta. O Negócios dá as respostas

O novo regime do arrendamento urbano já entrou em vigor. O Negócios está a republicar, de forma devidamente actualizada, as respostas às perguntas dos leitores, numa parceria com a Cuatrecasas, Gonçalves Pereira.

negocios

Parceria:

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA

A minha senhoria pode pedir a renda que quiser?

Tenho 68 anos e vivo numa casa arrendada desde 1970, num bairro caro de Lisboa. A renda era muito cara em 1970. Agora pago 104€. O prédio nunca sofreu obras e está em más condições. Remodelei a casa sem que a senhoria pagasse nada, incluindo canalização de gás. Há 2 anos a senhoria propôs-me vender a casa por 250 mil euros (no prédio, casas iguais foram vendidas por 100 mil e 70 mil). A avaliação que o banco fez foi de 26 mil. Tenho a certeza que a senhoria me vai pedir uma renda altíssima. Ela pode pedir o que lhe der na cabeça? Haverá um tribunal arbitral ou algo que sirva de mediador entre senhorio e inquilino, a fim de colocar justa nas exigências feitas por senhorios que nunca fizeram obras para melhorar o património? Com a minha idade é possível um despejo se

não estiver de acordo com o aumento? DSJ

No caso dos contratos de arrendamento celebrados antes da vigência do RAU, aprovado este pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, a nova Lei prevê que o senhorio poderá tomar a iniciativa de comunicar à arrendatária a sua proposta de actualização de renda, de acordo com o valor que o senhorio entenda adequado. Não estando de acordo com o mesmo, a arrendatária poderá propor novo valor, opor-se ao valor proposto, invocando e comprovando que tem idade superior a 65 anos ou denunciar o contrato. Optando por invocar a sua idade, sem contra-propor qualquer valor, a actualização da renda será efectuada de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel, com o limite de 1/15 do mesmo, não admitindo a nova Lei a possibilidade de o senhorio proceder à resolução do contrato de arrendamento caso o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos, nem prevendo qualquer instituto de mediação entre senhorio e arrendatário na negociação do valor da renda. Da nova Lei não consta qualquer alteração ao regime geral actualmente vigente relativo à responsabilidade pelo pagamento de obras de conservação ordinárias ou extraordinárias, embora se tenha procedido à adaptação do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto e agora revisto pela Lei n.º 30/2012, de 14 de Agosto. Deve, no entanto, advertir-se que a fór-

mula proposta para a actualização da renda não tem em conta os valores que poderão ter sido dispendidos pelos arrendatários nessas reparações. Tais valores, além da compensação já legalmente prevista, poderão, quanto muito, acrescer ao valor de indemnização a entregar pelo senhorio ao arrendatário em caso de resolução do contrato.

A neta da inquilina pode ficar com a casa?

A inquilina tem 88 anos, a neta com dois filhos foi viver com ela. A neta tem algum direito ao arrendamento com a morte da inquilina? JCG

De acordo com as alterações propostas ao Código Civil, o arrendamento para habitação não caduca por morte do arrendatário, podendo transmitir-se o direito ao arrendamento para o cônjuge com residência no locado, ou pessoa que com ele vivesse em união de facto ou em economia comum há mais de um ano e tivesse residência no locado há mais de um ano, o que poderá ser o caso da referida neta. No entanto, o processo de actualização de rendas pode ser, depois, movido perante o sucessor do original arrendatário, o que poderá levar a uma actualização significativa da antiga renda, caso não se verifiquem as excepções previstas na nova Lei do Arrendamento.



**Avaliações desactualizadas
prejudicam inquilinos
nos aumentos de renda**

**Fórum
Rendas**
O leitor
pergunta.
O Negócios
dá as
respostas