



Actualização das rendas

SUMÁRIO

Estão em vigor desde 1 de Janeiro de 2013 as regras de cálculo do rendimento anual do agregado familiar do arrendatário para efeitos de actualização de rendas em contratos de arrendamentos vinculísticos.

O regime do arrendamento urbano foi alterado em 2012 com os objectivos anunciados de dinamizar o mercado do arrendamento e renovar o parque imobiliário nacional.

Entre as medidas adoptadas no âmbito dessas alterações contam-se a actualização de rendas no âmbito dos arrendamentos vinculísticos, ou seja, arrendamentos com fins habitacionais e celebrados antes de 15 de Novembro de 1990.

Porém, desde a data em que foram publicadas as alterações ao regime do arrendamento urbano e até ao passado dia 1 de Janeiro, os senhorios não puderam recorrer, com eficácia, ao mecanismo de actualização das rendas previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano, alterado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto (NRAU) uma vez que tal mecanismo estava dependente do cálculo do rendimento anual bruto corrigido (RABC) do agregado familiar do arrendatário.

Só em 31 de Dezembro de 2012 foi publicado o Decreto-Lei n.º 266-C/2012, o qual veio definir os critérios de definição do RABC no âmbito do novo NRAU.

Assim, o arrendatário que comprovar que o RABC do seu agregado familiar é inferior ao montante actual de €33.950,00 poderá opor-se a que o seu contrato de arrendamento vinculístico passe a ser regulado pelas regras do NRAU durante cinco anos. Durante este período, e até serem aprovados mecanismos de protecção e compensação social, o senhorio apenas poderá aumentar a renda até 1/15 do valor patrimonial do locado e até aos limites máximos de (i) 25% do RABC do agregado familiar do arrendatário, (ii) 17% do RABC do agregado familiar do arrendatário se o rendimento do agregado familiar for inferior a €1.500,00 mensais e (iii) 10% do RABC do agregado familiar do arrendatário se o rendimento do agregado familiar for inferior a €500 mensais.

À semelhança do regime anterior, o cálculo do RABC continua a prever uma diminuição do rendimento proporcional ao número de dependentes e um aumento através da soma dos rendimentos anuais ilíquidos das pessoas que vivam em comunhão de habitação com o arrendatário há mais de um ano (por exemplo, irmãos).

Caso o arrendatário tenha 65 anos ou mais ou deficiência com grau superior a 60% e não concorde com o valor da renda proposto pelo senhorio, poderá existir uma actualização da renda após o decurso do período de cinco anos referido, mas limitado ao montante correspondente a 1/15 do valor patrimonial do locado actualizado.

Caso o arrendatário pretenda invocar o RABC do seu agregado familiar para se opor ao aumento de renda proposto pelo senhorio deverá obter junto do Serviço de Finanças o respectivo comprovativo e apresentá-lo ao senhorio.

O novo diploma aprovou também as regras de atribuição do subsídio de renda aos arrendatários de arrendamentos vinculísticos.

CONTACTOS

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

Carolina Moura

cmoura@macedovitorino.com