

CIRCULAR INFORMATIVA | Nº 172

LEGISLAÇÃO NACIONAL



ASSOCIAÇÃO DOS INDUSTRIAIS DE ALUGUER DE AUTOMÓVEIS SEM CONDUTOR



L
E
G
I
S
L
A
Ç
Ã
O

N
A
C
I
O
N
A
L

ARRENDAMENTO PROTEÇÃO DOS INQUILINOS MAIS IDOSOS

Exmos. Senhores Associados e Membros Aliados,

O NRAU veio dinamizar o mercado através de um procedimento de despejo mais rápido, mas, apesar disso, o legislador aprovou medidas para proteger os inquilinos mais vulneráveis, a saber, os portadores de deficiência superior a 60 %, as pessoas com baixos rendimentos e os idosos.

Se o arrendatário provar que tem idade igual ou superior a 65 anos, ou superior a 65 anos ou deficiência igual ou superior a 60%, o aumento da renda proposto só se aplica se o arrendatário concordar.

Assim, poderá haver lugar a atualização de renda pelo valor negociado ou pelo valor do locado determinado de acordo com o valor patrimonial tributário do imóvel, exceto se se verificar simultaneamente uma situação de carência económica (agregado familiar tem um RABC inferior a cinco RMNA), situação em que o valor da renda é determinado nos termos da resposta anterior e vigora por um período de 10 anos, correspondente ao valor da primeira renda devida.

Findo o período de dez anos, o senhorio pode atualizar a renda, no entanto, a transição do contrato para o NRAU depende de acordo entre as partes.

No final desse período de proteção, o valor da renda pode ser atualizado por iniciativa do senhorio, através de um processo negocial descrito por lei. Se não houver acordo, os inquilinos não podem ser despejados, mas será estabelecida nova renda anual que não pode novamente exceder 1/15 do valor tributário da casa e o arrendatário pode beneficiar de um subsídio de renda.

E no caso das obras e da denúncia para esse efeito?

A comunicação para efeitos de denúncia deve conter o local destinado ao realojamento e a respetiva renda propostos, bem como o prazo legalmente previsto para a resposta e a indicação de que a falta de resposta do arrendatário vale como opção pelo realojamento e aceitação do local a tal destinado e renda propostos pelo senhorio.

O arrendatário pode optar pelo:

- a) Realojamento, em condições análogas às que este já detinha, devendo o local a tal destinado encontrar-se em estado de conservação médio ou superior;
- b) Pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos de renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado.

O senhorio, na falta de acordo entre as partes, é obrigado a garantir o realojamento do arrendatário em condições análogas às que este já detinha, devendo o local a tal destinado encontrar-se em estado de conservação médio ou superior.

No caso de haver lugar ao realojamento, deve ser celebrado novo contrato de arrendamento no prazo de 30 dias, a contar da receção pelo senhorio da resposta do arrendatário ou, não havendo resposta, do termo do prazo para o efeito, sob pena de ineficácia da denúncia do contrato primitivo.

Caso o arrendatário invoque e comprove que o RABC do seu agregado familiar é inferior a cinco RMNA, o senhorio pode comunicar ao arrendatário que, em alternativa à denúncia do contrato, quando esta tenha por fundamento a realização de obra de remodelação ou restauro profundos, opta por suspender a execução desse contrato pelo período necessário à execução das obras, ficando obrigado a garantir o realojamento do arrendatário durante esse período.

Apesar de as novas regras consagradas permitirem um considerável aumento das rendas antigas, a lei criou proteções para evitar que os idosos, sobretudo se os seus rendimentos forem baixos, possam ser alvo de subidas bruscas e inoportáveis das suas rendas ou possam ser impelidos a aceitar essas subidas por receio de despejo.

Fonte: “Boletim do Contribuinte”

Para qualquer esclarecimento adicional, agradecemos que contactem o Gabinete Jurídico da ARAC, o qual se encontra ao vosso inteiro dispor.

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral

Joaquim Robalo de Almeida