

A LEI N.º 31/2012 – REGIME DO ARRENDAMENTO OU LEI DOS DESPEJOS

Esta lei entrou em vigor em **12 de Novembro de 2012** e vem alterar profundamente o NRAU, Lei n.º 6/2006, que estava em vigor.

Esta Lei vem proteger de forma desmesurada e imprópria a propriedade e vem retirar os já reduzidos direitos dos inquilinos. Isto é, todo o poder à propriedade e nenhuns direitos aos utilizadores.

Durante a discussão tudo isto ficou patente, mas foi assim que foi aprovada pela maioria parlamentar do PSD e CDS e promulgada pelo Presidente da República.

Nas suas intenções e na sua aplicação, é um verdadeiro e completo atentado social, porque:

Destina-se exclusivamente a acabar, no prazo de cinco anos, com a maioria dos contratos de arrendamento habitacional celebrados antes de 15/11/1990.

Tem o objectivo exclusivo de acabar também com os contratos de arrendamento não habitacional (comércio e serviços) celebrados antes de 05/10/1995, igualmente no prazo máximo de cinco anos.

Viola grosseiramente, em ambos os casos, a confiança jurídica estabelecida entre as partes quando firmaram o contrato de arrendamento.

Impõe um mecanismo de actualização de rendas que originará valores incomportáveis para muitos inquilinos (habitacionais e não habitacionais) sem que estejam estabelecidos os apoios sociais adequados e necessários.

Permite o despejo indiscriminado de inquilinos sem as devidas garantias de representação e defesa, colocando-os sob o livre arbítrio e humores dos senhorios.

Retira dos tribunais a resolução dos conflitos ao incumbir um amanuense do Balcão Nacional dos Despejos de poder decidir sobre os litígios, acabando totalmente com os direitos e garantias dos cidadãos.

Não cumpre o disposto no artigo 65.º da Constituição da República o qual garante a todos os portugueses o direito a uma habitação condigna.

O que a lei facilita ao senhorio:

Permite ao senhorio desencadear a actualização da renda para os contratos habitacionais celebrados antes de 15/11/1990 e não habitacionais celebrados antes de 05/10/1995, incluindo as rendas que entretanto foram actualizadas por aplicação do NRAU através das vistorias e das decisões das Comissões Arbitrais Municipais.

Permite ao senhorio aplicar ao inquilino uma renda no valor de 1/15 (6,66%) calculada sobre o valor patrimonial (VP) actualizado da casa, que é o valor atribuído pelas finanças para efeito do IMI, de que resulta uma renda excessiva e especulativa (veja os exemplos na caixa seguinte).

Exemplos de cálculo da renda achada sobre o valor patrimonial (VP)

VP de €120.000,00 x 6,66% = €8.000,00 / 12 meses = €666,66 de renda mensal

VP de €100.000,00 x 6,66% = €6.666,66 / 12 meses = €555,55 de renda mensal

VP de €80.000,00 x 6,66% = €5.333,33 / 12 meses = €444,44 de renda mensal

VP de €70.000,00 x 6,66% = €4.666,66 / 12 meses = €388,89 de renda mensal

VP de €60.000,00 x 6,66% = €4.000,00 / 12 meses = €333,33 de renda mensal

APLICA-SE DESTA MODO PARA TODAS AS SITUAÇÕES E VALORES.

Se souber o VP da casa onde habita pode fazer a simulação da renda aplicando esta fórmula de cálculo.

Ignora completamente o estado de conservação das casas e as obras de conservação realizadas pelos inquilinos.

Facilita o despejo dos inquilinos quando o senhorio pretender, ou alegar pretender, a casa para habitação própria ou dos filhos.

Facilita o despejo quando o senhorio alegar que quer fazer obras de conservação profundas na casa ou no prédio.

**NÃO ACEITE, NÃO NEGOCEIE, NÃO SE COMPROMETA COM NADA.
INFORME-SE SEMPRE PRIMEIRO.**

O que a lei obriga o inquilino:

Tem que responder a qualquer proposta do senhorio no prazo de trinta dias, contados da recepção da comunicação.

Pode invocar a idade, se tiver 65 ou mais anos de idade, para efeitos do prazo do contrato, tendo em conta que se tiver mais de 65 anos o prazo do contrato mantém-se, mas se tiver menos de 65 anos, o contrato altera-se para um contrato a prazo de 5 anos.

Pode invocar a deficiência, se for superior a 60%.

Pode invocar o rendimento, se tiver menos de €2.500,00 mensais.

ARENDAMENTO NÃO HABITACIONAL

Esta lei também se aplica ao arrendamento não habitacional – comércio, serviços, colectividades, actividades sociais, etc. – com as adaptações e particularidades constantes na lei, para os contratos celebrados antes de 5/10/1995.

O procedimento de actualização é idêntico ao aplicável ao arrendamento habitacional. A possibilidade de actualizar a renda e de alterar os termos do contrato para um período de cinco anos, após o que poderá não ser renovado, vai colocar enorme pressão sobre um conjunto de actividades económicas diversas e acrescer problemas aos já existentes.

Com a actualização de rendas agora possível, irão ficar em maior risco de sobrevivência muitas micro, pequenas e médias empresas, colectividades, organizações de carácter social, etc., tendo como consequências imediatas uma maior redução de impostos, o aumento do desemprego, mais espaços devolutos e maior insegurança.

É também para estes arrendatários, uma legislação inaceitável e contrária a qualquer razoabilidade económica.

A LEI N.º 30 - REGIME DA REABILITAÇÃO URBANA A LEI N.º 32 – REGIME DAS OBRAS EM CASAS ARRENDADAS

Estas Leis foram aprovadas no pacote proposto pelo Governo e discutidas em conjunto com a proposta de alteração à lei do arrendamento.

São alterações muito importantes porque vêm permitir aos senhorios e fundos de investimento imobiliário, despejar os inquilinos quando aleguem querer fazer obras, quer para a reabilitação, quer para a simples manutenção e conservação.

As questões principais têm a ver com a ausência de garantias de realojamento do inquilino e, no caso de despejo, com a fixação de uma indemnização de baixo valor que não possibilita ao inquilino procurar outra casa com a devida dignidade tendo em conta os preços que continuam a ser pedidos pelas rendas.

Contestámos fortemente a falta de garantias dos inquilinos, o baixo valor das indemnizações e o poder facultado aos senhorios mas, também aqui, não consideraram as nossas críticas.

Nestas situações, os inquilinos devem procurar os serviços da AIL para garantirem que os problemas sejam devidamente tratados.

A complexidade da aplicação desta legislação não possibilita generalizar, porque cada caso é um caso particular, mesmo que possam ser semelhantes uns aos outros.

De facto, ao remeter o cálculo da renda para o valor patrimonial (VP) actualizado, e ao possibilitar ao inquilino invocar a sua idade, o grau de deficiência ou os rendimentos, todas as situações têm de ser analisadas e respondidas individualmente.

PORTANTO, SENHOR INQUILINO, NÃO SE ESQUEÇA:

- **COMPETE AO SENHORIO INICIAR QUALQUER DESTES PROCESSOS**
- **NÃO HÁ TEMPO A PERDER QUANDO O SENHORIO ENVIAR QUALQUER COMUNICAÇÃO AO INQUILINO**
- **VÁ RAPIDAMENTE À ASSOCIAÇÃO PARA ANALISAR A PROPOSTA E PREPARAR A RESPOSTA**

ACTUALIZAÇÃO DAS RENDAS PARA 2013

O coeficiente geral de actualizações das rendas é de 1,0336.

O coeficiente de correcção extraordinária é de:

Lisboa e Porto	S/Por - S/Elev	S/Por - C/Elev	C/Por - S/Elev	C/Por - C/Elev
Antes 1966	1,0504			
1966	1,0496	1,0460	1,0468	1,0395
De 1967 a 1979	1,0336			
Restantes municípios	1,0336			

O arredondamento, faz-se para a unidade de cêntimo imediatamente superior.