

**Exclusivo****ECONOMIA**

# Limites à atualização das rendas deixam dúvidas no mercado imobiliário

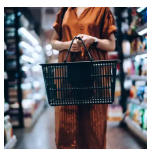


Getty Images

O travão estipulado pelo Governo para a atualização das rendas em 2023 não se aplica a contratos celebrados após 1 de janeiro de 2022. Mas e quanto às rendas de inquilinos comerciais? Podem subir livremente? Os especialistas ouvidos pelo **Expresso** têm entendimentos distintos



12 SETEMBRO 2022 10:35

**Amadeu Araújo****ÚLTIMAS****INE revê em baixa inflação de agosto para os 8,9%****Todos os concertos marcados para 2022 em Portugal****Mais abrandamento à espreita nas grandes economias mundiais nos próximos seis a nove meses, avisa a OCDE****Propagandistas aflitos com reveses na Ucrânia. Revista de imprensa russa**

**O** travão no aumento das rendas anunciado pelo Governo não abrange todos os inquilinos, já que os contratos que só em 2023 completem um ano de execução verão a renda aumentar, para lá do limite de 2% imposto pelo Governo. Mas o setor imobiliário tem-se confrontado com uma dúvida relativa a outros tipos de rendas. O regime de arrendamento urbano diferencia entre “arrendamentos para fins habitacionais” e “arrendamentos para fins não habitacionais” e é esta última categoria que está a causar dúvidas entre os agentes do setor.

O contrato de arrendamento comercial, industrial ou para exercício de profissão liberal integra-se na tipologia dos contratos não habitacionais, o que tem estimulado as dúvidas no mercado imobiliário, uma vez que permite liberdade contratual para ambas as partes.

Esta categoria permite contratos de “prazo certo” e de “duração indeterminada”, com disposições que consentem que as rendas sejam atualizadas em 5 ou 10 anos. Em caso de trespasse, prevê o Novo Regime do Arrendamento Urbano, as rendas podem ser atualizadas automaticamente, sem estarem abrangidas pelos limites impostos pelo Governo.

Na opinião de Nélio Leão, administrador da consultora imobiliária Imovendo, a proposta de Lei do Governo, que terá de ser aprovada no Parlamento por incluir matéria fiscal, “destina-se apenas a contratos para fins habitacionais”.

Entendimento diferente tem Regina Santos Pereira, sócia e especialista na área imobiliária da sociedade de advogados SRS Legal. “Ao não fazer discriminação, a proposta de lei inclui todas as rendas”, assume a advogada.

A proposta de lei do Governo determina que no próximo ano “não se aplica o coeficiente de atualização anual de renda dos diversos tipos de arrendamento”. As rendas ficam limitadas a um aumento de 2%, inferior ao coeficiente de atualização que resulta da totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, e que para 2023 foi calculado em 5,43%.

O aviso com este coeficiente é publicado no Diário da República até 30 de outubro de cada ano

Regina Santos Pereira defende que a proposta de lei “não deixa qualquer dúvida” de que a limitação abrange todos os contratos de arrendamento em vigor, que ficam limitados a um aumento de 2%.

A advogada, que esteve envolvida em várias ações no Centro de Arbitragens da Propriedade e do Inquilinato, acrescenta que ao prever que o travão nas rendas abranja sujeitos passivos tributáveis em sede de IRS ou IRC, “ficam incluídos todos os contratos em vigor”, exceção feita a contratos que tenham cláusulas específicas de aumentos.

Questionado o Governo sobre a interpretação destes aumentos, os ministérios das Infraestruturas e Habitação, autor da proposta, e o das Finanças, que decidiu os descontos fiscais a aplicar aos proprietários, remeteram esclarecimentos para a pasta da Economia, que tutela o arrendamento comercial e industrial. O Ministério da Economia ainda não prestou esclarecimentos, à semelhança das Infraestruturas e Habitação que não explicou por que optou por deduções fiscais em vez de subsídio ao arrendamento, como tem defendido a Associação Nacional de Proprietários.

Sem acesso ao “apoio extraordinário ao arrendamento” estão os proprietários que tenham celebrado contratos ao longo deste ano e que em 2023 serão atualizados pela taxa de 5,43%. A proposta de lei do Governo deixa de fora os contratos celebrados a partir de 1 de janeiro.

O regime em vigor determina que a primeira atualização da renda pode ser feita um ano após a entrada em vigor do contrato.

Ou seja, quem arrendou casa este ano fica de fora do travão às

rendas. E isto porque a proposta de lei prevê expressamente que o limite de 2% na atualização das rendas seja aplicado a “contratos de arrendamento em vigor antes de 1 de janeiro de 2022”.