

## Destaque Orçamento do Estado para 2023

# Governo abre a porta ao descongelamento de rendas antigas no próximo ano

A suspensão da transição dos contratos de arrendamento antigos para o NRAU só está garantida até Maio. No OE2023, não está incluída nova suspensão. Sem novas medidas, fica aberta a porta ao descongelamento

Rafaela Burd Relvas

A partir do próximo ano, se não for introduzida uma nova suspensão dos prazos, os contratos de arrendamento anteriores a 1990 poderão transitar para o actual regime de arrendamento e, consequentemente, ver as respectivas rendas actualizadas.

A possibilidade é deixada em aberto pelo Orçamento do Estado para 2023, em que não só não é estabelecida uma nova suspensão do descongelamento das rendas antigas, como fica explícita a intenção do Governo de "avaliar" o universo de contratos antigos e o actual regime de arrendamento.

A versão actual do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), em vigor desde 2012, definiu que os contratos de arrendamento antigos (celebrados antes de 1990), cujos arrendatários tivessem mais de 65 anos, deficiência ou comprovassem ter um rendimento anual bruto infe-

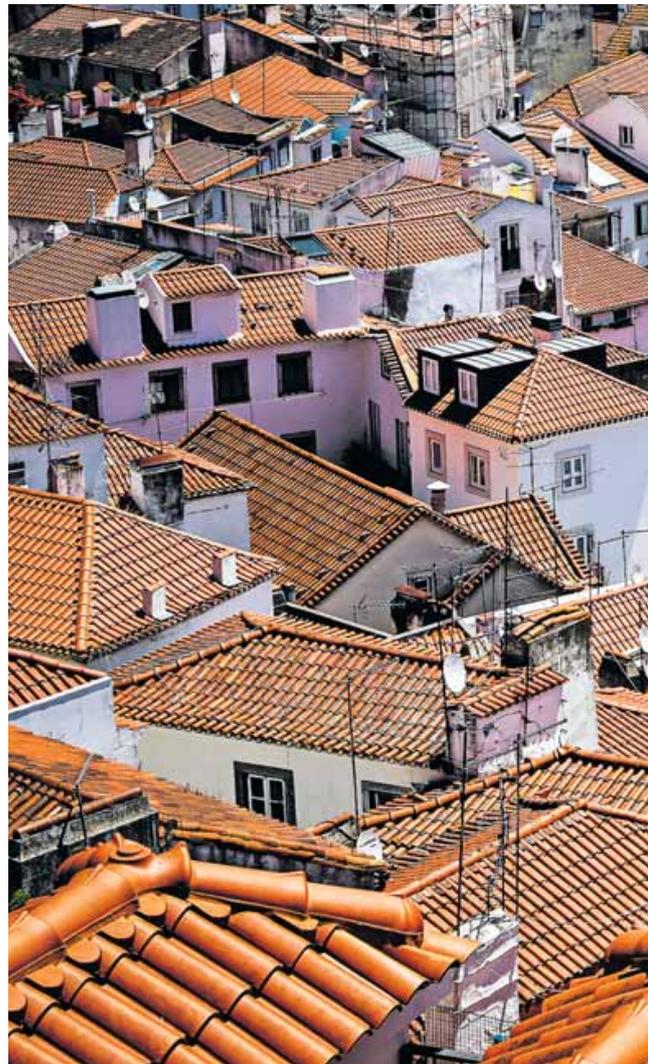
rior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, só poderiam transitar para o novo regime no final de um período de transição então estabelecido em cinco anos. Mais tarde, este período de transição foi aumentado para oito anos e, posteriormente, para dez anos. Por fim, o Orçamento do Estado para 2022 voltou a suspender a actualização das rendas antigas, mas, desta vez, sem uma data certa.

Referia o Orçamento para 2022 que os prazos previstos para a transição dos contratos antigos para o NRAU ficariam "suspensos no ano de 2022 ou, se posterior, após publicação, no *Diário da República*, do relatório" que será elaborado pelo Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana, após a disponibilização dos dados definitivos dos Censos 2021. Este relatório deverá ser apresentado ao Governo no prazo de 120 dias após a publicação dos dados definitivos dos Censos de 2021, com a possibilidade de prorrogação deste prazo por mais 60 dias, em casos

excepcionais. Considerando que o Instituto Nacional de Estatística (INE) aponta para que os dados definitivos dos Censos sejam publicados em Novembro deste ano, este relatório deverá, assim, ser apresentado até Maio de 2023.

Dois aspectos deverão constar deste relatório: a identificação do número de agregados abrangidos pelas rendas antigas, fazendo um "diagnóstico das características fundamentais desses contratos"; e propostas de medidas necessárias para o regular funcionamento do mercado de arrendamento urbano, bem como do subsídio de renda, "garantindo a idoneidade deste instrumento para os fins a que se destina".

Maio de 2023 é, então, o prazo máximo até ao qual poderá vigorar a actual suspensão da actualização das rendas antigas. E, para já, não há qualquer nova medida de suspensão desta actualização, já que a proposta de lei de Orçamento do Estado para 2023 deixa de fora qualquer medida dirigida aos contratos de arrendamento



**Na proposta de OE2023, o Governo dá conta da intenção de agir sobre as rendas antigas**

mento antigos. Desta forma, fica aberta a porta ao descongelamento das rendas antigas a partir de meados do próximo ano.

Aliás, no relatório da proposta de Orçamento para 2023, o Governo dá conta da intenção de agir sobre este assunto. "Também em 2023, e dispondo já de informação estatística rigorosa (Censos de 2021), que permite uma avaliação mais clara do universo abrangido pelos regimes anteriores ao NRAU, proceder-se-á à avaliação do actual regime", pode ler-se no documento.

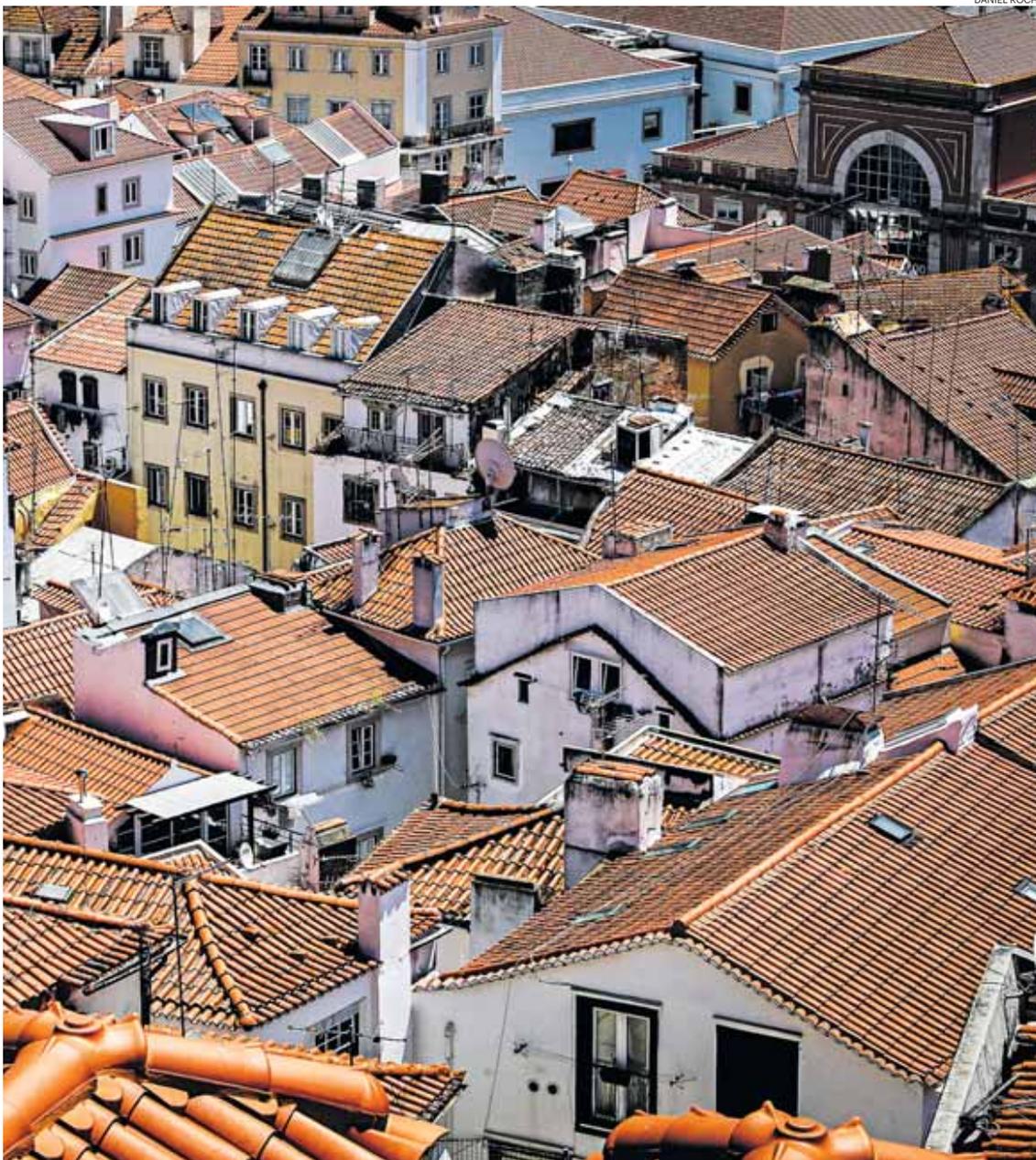
Contactado, o Ministério das Infra-Estruturas e da Habitação confirma que a suspensão do descongelamento das rendas só está garantida até meados do próximo ano. "Este relatório deve ser publicado no prazo de 120 dias (prorrogável por mais 60) após a disponibilização dos dados definitivos dos Censos 2021 por parte do INE, o que se prevê que venha a suceder até ao final deste ano, pelo que a suspensão continuará em vigor ainda durante parte do ano de 2023",

# 270

**Em 2011, havia perto de 270 mil contratos de arrendamento antigos. Dados mais recentes só serão conhecidos em Maio**



DANIEL ROCHA



diz, ao PÚBLICO, fonte oficial deste ministério. “O artigo 228.º da Lei do Orçamento do Estado para 2022 [aquele que suspende a actualização das rendas] mantém-se plenamente eficaz até à conclusão do procedimento nele previsto, devendo aguardar-se as conclusões do relatório do Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana”, acrescenta a mesma fonte.

Do lado dos especialistas, o entendimento também é o de que a publicação do relatório marca o fim da suspensão da actualização dos contratos antigos. “Pode prever-se que esta suspensão seja levantada a partir do momento em que os Censos determinem qual o número actual de contratos antigos. O objectivo da lei foi sempre terminar contratos, à excepção dos casos de arrendatários com mais de 65 anos ou com deficiência, e subir as rendas”, aponta Regina Santos Pereira, sócia da SRS Advogados.

Já os representantes dos proprietários duvidam que este descongela-

mento venha a concretizar-se, tendo em conta o historial dos últimos anos. “Já houve quatro suspensões da actualização das rendas antigas”, resume Diana Ralha, directora da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP).

Até à publicação do tal relatório fica por esclarecer qual o impacto que um descongelamento das rendas antigas poderá ter. Os números mais recentes ainda dizem respeito aos Censos de 2011, altura em que existiam perto de 270 mil contratos de arrendamento celebrados até 1990, o equivalente a cerca de 35% do número total de contratos de arrendamento habitacional então em vigor. Este número, contudo, já estará significativamente desactualizado, até porque muitos destes arrendatários eram idosos.

### Subsídio de renda

O diagnóstico feito ao universo de contratos de arrendamento antigos vai permitir também determinar se o Estado será chamado a pagar um

subsídio de renda aos arrendatários que vejam os seus contratos actualizados e que não tenham condições de pagar as novas rendas.

Em causa está uma norma que determina a atribuição de um subsídio aos arrendatários que se encontrem em processo de actualização de renda e que tenham rendimentos inferiores a cinco retribuições mínimas anuais nacionais, de forma a apoiar estes arrendatários a manterem a residência, mesmo que não consigam pagar as rendas actualizadas. O valor deste subsídio corresponde à diferença entre o valor da nova renda e o valor de renda que pode ser suportada pelo arrendatário.

Com a sucessiva suspensão dos prazos de transição dos contratos antigos para o NRAU, este subsídio acabou por nunca ter aplicação prática, mas, agora, o objectivo é que o relatório a apresentar até Maio de 2023 também proponha as medidas necessárias para “garantir a idoneidade” desse instrumento.



Abrir portas onde se erguem muros

Director: Manuel Carvalho Quarta-feira, 12 de Outubro de 2022 • Ano XXXIII • n.º 11.854 • Diário • Ed. Lisboa • Assinaturas 808 200 095 • 1,50€

Público

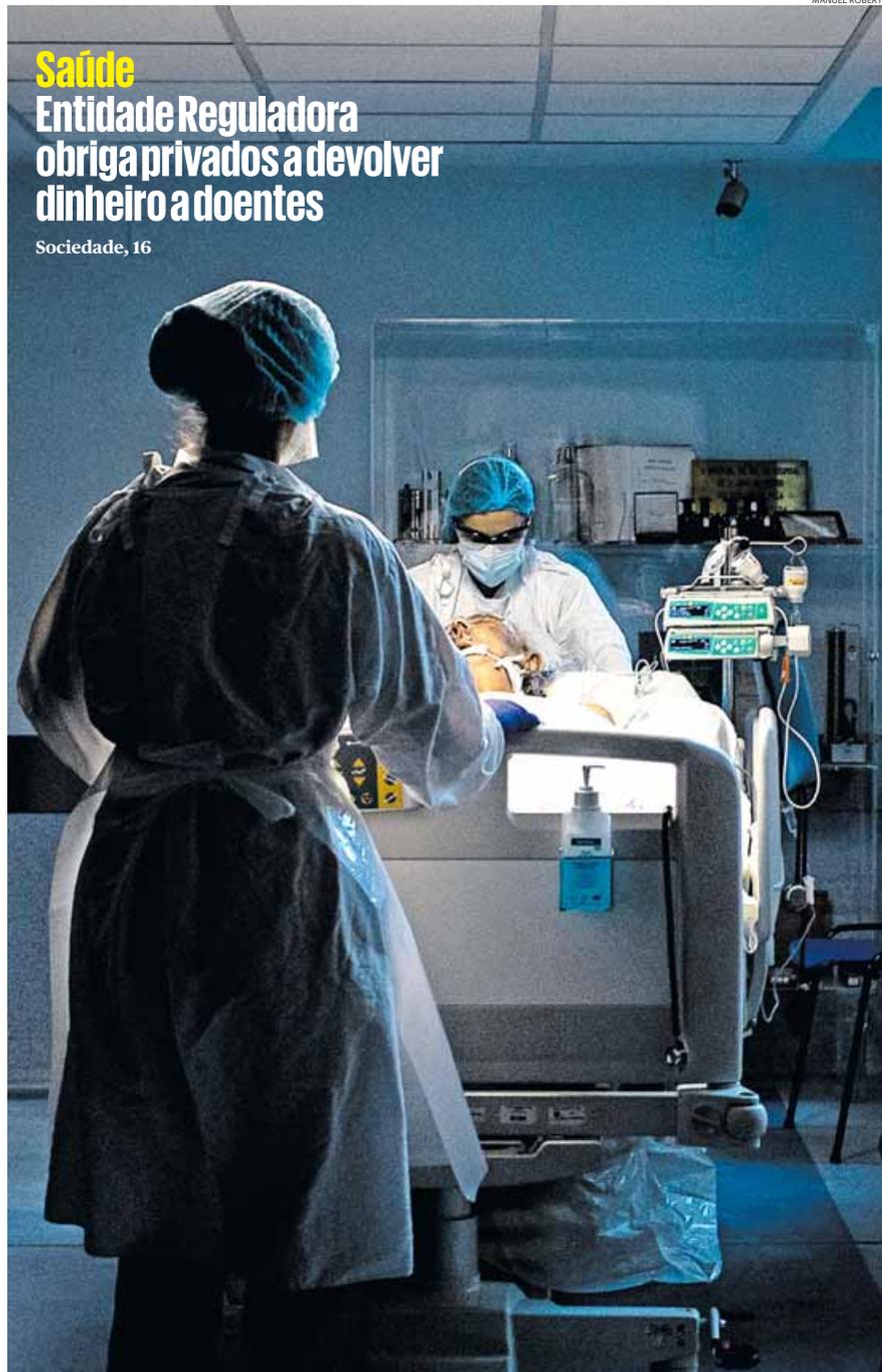


Angela Lansbury Morreu a detective televisiva de Crime, Disse Ela Cultura, 35



Protestos Regime iraniano começa a sentir-se ameaçado com grevas na indústria petrolífera Mundo, 24

Liga dos Campeões Benfica foi a Paris repetir o resultado da Luz e fica muito perto dos "oitavos" Desporto, 44/45



MANUEL ROBERTO

Saúde

Entidade Reguladora obriga privados a devolver dinheiro a doentes

Sociedade, 16

Governo abre a porta a descongelar rendas antigas em 2023

Suspensão de aumentos só dura até Maio. OE2023 não a prolonga Destaque, 2/3

Igreja Católica

Marcelo criticado por desvalorizar 400 casos de abusos

Sociedade, 18



Guerra na Ucrânia

"Prioridade n.º 1" de Zelensky são sistemas de defesa antiaérea

Um dia depois dos ataques da Rússia, o Presidente ucraniano pediu aos líderes do G7 mais ajuda Mundo, 25

Privatização

Fundo norte-americano da Douro Azul quer entrar na TAP

Certares está em negociações para adquirir parte da ex-Alitalia com a Delta e a AirFrance Economia, 27

PUBLICIDADE

idealista

A app imobiliária líder em Portugal