

ID: 106511934

03-08-2023

HABITAÇÃO

Comprar para arrendar também tem limite de 2% na nova renda

Um investidor que compre um imóvel para depois o arrendar terá de ver se foi feito algum contrato de arrendamento nos cinco anos anteriores e não poderá contratar uma renda mais de 2% acima. Limitação fica até 2029.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Quem esteja a pensar adquirir um imóvel para depois o colocar no mercado do arrendamento habitacional, vai ter de somar mais um elemento à sua lista de verificações e averiguar o currículo do imóvel em matéria de contratos e rendas praticadas. Basicamente, convém saber qual foi o último e quanto pagou o inquilino, uma vez que o novo contrato que venha no futuro a celebrar não poderá exceder em mais de 2% o valor da última renda.

A limitação, que poderá ter implicações no plano de negócios pensado para aquele investimento, decorre do diploma que consagra as novas medidas para a habitação e que, depois de ter sido aprovado pelo Parlamento a 26 de julho, aguarda promulgação por Marcelo Rebelo de Sousa. Havia dúvidas de interpretação entre os especialistas, mas, de acordo com fonte oficial do Ministério da Ha-

bitação, nesta medida de controlo de rendas o que está em causa é o próprio prédio, e não o seu proprietário. Quer isto dizer que, mesmo havendo uma transmissão de propriedade, a limitação continuará a aplicar-se àquele imóvel.

Em termos práticos, ao investidor não bastará "verificar a existência de hipotecas, penhoras, servidões, contratos de arrendamento [ativos] ou outros ónus", exemplifica Regina Santos Pereira, especialista em arrendamento e imobiliário da SRS Legal. "Mesmo quando já não existem contratos de arrendamento em vigor, terá de verificar se existiu algum nos últimos cinco anos e qual a renda que foi cobrada pelo anterior proprietário", uma vez que "com a esperada publicação do pacote Mais Habitação, ficará obrigado a respeitar o limite de 2% sobre a renda praticada nos últimos cinco anos, ainda que por outro proprietário", sintetiza.

O tecto dos 2% foi uma das medidas incluídas logo de início no pacote para a habitação e vinha a ser trabalhada pelo Governo já há algum tempo, estava ainda Pedro Nuno Santos com a tutela da Habitação. Avança agora, numa altura em que os preços do arren-

damento continuam a exigir taxas de esforço muito elevadas às famílias e, de acordo com o decreto que seguiu para Belém, vai vigorar até 2029. Ou seja, para um proprietário que agora celebre um contrato por cinco anos, por exemplo, ao fim desse período a renda de um eventual novo contrato não poderá ter um aumento de mais de 2% face à última renda recebida.

Há que ressaltar que, sendo a referência a última renda paga, isso permite, naturalmente, acomodar os aumentos anuais à inflação que tenham sido aplicados, elevando o valor contratado quando o contrato foi assinado.

Exceção na remodelação e restauro

Refira-se que a ideia do Governo é que esta regra se aplique às rendas muito inflacionadas, ou seja, "aos contratos que excedam os limites gerais de preço de renda por tipologia" previstos na lei que estabelece os limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Por outro lado, estão previstas salvaguardas. Assim, "quando o contrato de arrendamento imediatamente anterior não tenha sido objeto de uma ou mais atua-



Com o programa Mais Habitação, as rendas dos novos contratos não podem



A limitação das rendas dos novos contratos de arrendamento não devia aplicar-se ao novo proprietário. (...) esta limitação pode ter um efeito perverso e levar ao desinvestimento no mercado habitacional.

REGINA SANTOS PEREIRA
Especialista em arrendamento e advogada da SRS Legal.

lizações legalmente permitidas, ao valor da renda inicial podem, ainda, ser aplicados os coeficientes anuais", prevê o diploma. Será possível recuar aos três anos imediatamente anteriores, o que pode ser pouco significativo já que a até 2022 praticamente não houve inflação. O valor a considerar para 2023 – quando, aí sim, já houve aumento de preços – será de 5,43%, apesar de este ano o Governo ter decidido não aplicar o coeficiente anual, fixando um aumento máximo de 2% para evitar aumentos muito altos (aplicando-se, o aumento teria sido de 5,43%, precisamente).

Os imóveis que sejam alvo de obras de remodelação ou restauro profundos, devidamente atestadas pelas câmaras municipais, também ficam a salvo do travão: nesses casos, "a renda inicial dos novos contratos de arrendamento pode acrescer o valor relativo às



ultrapassar a dos anteriores em mais de 2%.

2029

PRAZO

A limitação imposta pela nova lei vai prolongar-se ao longo dos próximos anos, terminando no final de 2029.

correspondentes despesas suportadas pelo senhorio, até ao limite anual de 15%", prevê a nova lei.

Efeitos secundários?

Se esta medida põe um travão aos valores das rendas, ela também poderá, no entanto, ter outros efeitos, alerta Regina Santos Pereira. "O limite imposto às rendas dos novos contratos de arrendamento pode provocar um desinvestimento no arrendamento habitacional e, conseqüentemente ter um efeito contrário ao pretendido pelo legislador – o de garantir maior oferta de habitação", sustenta a especialista.

Até porque, lembra, o valor da última renda pode estar muito desatualizado face aos novos valores de mercado. Não só porque o contrato pode ter sido já celebrado há alguns anos, mas também porque pode haver todo um conjunto de variáveis decorrentes da situação

concreta e que podem ter levado "o anterior proprietário a decidir cobrar uma renda muito inferior à de mercado".

"A limitação das rendas dos novos contratos de arrendamento não devia aplicar-se ao novo proprietário e, em especial, a quem se propõe destinar o imóvel ao arrendamento habitacional", remata, lembrando que "esta limitação pode ter um efeito perverso e levar ao desinvestimento no mercado habitacional", travando investimentos que por causa disto se revelem não ser vantajosos.

O decreto da Assembleia da República relativo ao pacote Mais Habitação está pronto e foi publicado no site do Parlamento e no diário oficial no dia 1 de agosto. O passo seguinte será a promulgação pelo Presidente da República e, se este não levantar objeções, a publicação em Diário da República. ■

Comprar para arrendar tem limites de 2% na nova renda

Quem adquirir imóvel para investir fica limitado ao valor cobrado no último contratos dos cinco anos anteriores ao negócio. Tecto não cessa com mudança de senhorio, diz ministério. ECONOMIA 12 e 13