

Economia Sem travão, rendas vão ter maior aumento em 30 anos

Inquilinos são “obrigados a aceitar” actualização de renda

Salvo algumas excepções, onde se incluem os contratos antigos ou casos em que o senhorio não cumpra requisitos legais prévios, a actualização da renda em 6,94% não é negociável

Rafaela Burd Relvas

O Governo decidiu não impor um travão à actualização das rendas em 2024, optando por atribuir um apoio a uma parte dos inquilinos afectados por estes aumentos. Assim, no próximo ano, tendo em conta os valores da inflação apurados este ano, as rendas poderão ser actualizadas em 6,94% se os senhorios assim o decidirem. Há alguns casos em que o aumento pode ser travado ou atrasado, mas, em última instância, se todos os requisitos legais forem cumpridos pelo senhorio, os inquilinos serão obrigados a aceitar a nova renda, uma vez que a lei não prevê qualquer forma de negociação quanto à aplicação dos coeficientes de actualização.

A solução encontrada pelo Governo para mitigar o impacto da actualização das rendas vai abranger apenas uma parte dos inquilinos: aqueles que têm contratos de arrendamento celebrados até 15 de Março de 2023, rendimentos até ao sexto escalão de IRS e uma taxa de esforço igual ou superior a 35% com o pagamento da renda. Actualmente, mais de 185 mil agregados familiares estão contabilizados como estando nesta situação, um número que deverá aumentar em breve, ainda que não haja uma estimativa de qual será o novo universo.

Estes são os agregados que, já hoje, recebem o apoio extraordinário à renda, um subsídio no valor máximo de 200 euros por mês, atribuído por um período até cinco anos. No próximo ano, todas as famílias que recebem este apoio terão direito a um reforço do subsídio, que será calculado em função do aumento das rendas. Já as famílias que não recebem actualmente o apoio extraordinário à renda, mas que, por via da actualização das rendas, passem a ter uma taxa de esforço superior a 35%, também irão passar a receber este apoio (desde que tenham rendimentos até ao sexto escalão de IRS e um contrato de arrendamento assinado até 15 de Março de 2023).

Assim, para estas, uma parte da actualização das rendas no próximo ano será suportada com a ajuda do Estado. Para as outras - as famílias

que não cumprem todos os critérios de elegibilidade e que, por isso, não são abrangidas pelo apoio extraordinário à renda -, não haverá qualquer apoio para mitigar o impacto desta actualização. Mas há alguns passos que têm de ser cumpridos antes de uma renda poder ser actualizada e os inquilinos têm ao seu dispor mecanismos de protecção.

Actualização tem excepções

Desde logo, é preciso ter em conta que a actualização das rendas não abrange todos os tipos de contratos de arrendamento. O coeficiente de actualização das rendas, publicado anualmente em portaria do Governo e determinado com base na variação média dos últimos 12 meses da inflação registada em Agosto do ano anterior a que respeita a actualização, aplica-se aos contratos habitacionais e não habitacionais que não contêm qualquer cláusula expressa quanto à forma de actualização da renda, ou àqueles em que tenha sido acordado que a actualização da renda é feita mediante a aplicação dos coeficientes publicados em portaria.

Há, como explica Regina Santos Pereira, sócia da SRS Legal, dois casos em que o coeficiente de actualização das rendas não se aplica: os contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais que contêm uma cláusula expressa quanto à forma de actualização da renda (por exemplo, uma percentagem fixa); e as chamadas rendas antigas, ou, mais concretamente, os contratos habitacionais celebrados antes de 1990 que tenham sofrido uma actualização da renda já no contexto do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que tenha originado

Inquilinos podem apresentar, como contraproposta a um aumento da renda, a realização de obras a seu cargo

um aumento de renda em função do rendimento anual corrigido comprovado pelo inquilino.

Nos casos em que o coeficiente de actualização se aplica, os senhorios que pretendam actualizar a renda têm de comunicar essa intenção através do envio de uma carta registada com aviso de recepção ao inquilino, ou de um escrito entregue em mão e assinado por senhorio e inquilino. Nesta comunicação, deve constar qual o coeficiente aplicável, a respectiva base legal, o valor da nova renda e o mês a partir do qual esta é devida. A carta tem de ser enviada com 30 dias de antecedência em relação ao mês a partir do qual a nova renda é devida. E a actualização da renda só poderá ser exigida um ano após o início do contrato ou um ano depois da última actualização da renda, excepto se o contrato tiver uma cláusula que determine o contrário.

Importa, ainda, ter em conta que, se o senhorio optar por não aplicar o coeficiente de actualização, não poderá recuperar os aumentos que não foram feitos. Mas pode, por outro lado, aplicar os coeficientes dos últimos três anos, se não o tiver feito durante os três anos anteriores.

Oposição é limitada

Só nos casos em que os requisitos descritos anteriormente não tenham sido cumpridos pelo senhorio é que o inquilino pode opor-se à aplicação do coeficiente de actualização da renda. “Se, após a oposição do inquilino, permanecer o conflito, poderá justificar-se a consignação em depósito da renda pelo inquilino, para sua defesa”, ressalva Regina Santos Pereira. Significa isto, na prática, que, se o senhorio quiser aplicar o coeficiente de actualização da renda, não há forma de o evitar. “A lei não prevê nenhuma forma de negociação entre senhorio e inquilino quanto à aplicação dos coeficientes, logo, se o senhorio respeitar todos os requisitos legais, o inquilino será obrigado a aceitar a nova renda”, resume a especialista em direito civil processual.

Resta, assim, a tentativa de negociação com os senhorios (ainda que, por lei, não sejam obrigados a nego-



Número de inquilinos abrangidos pelo apoio do Estado pode crescer com

ciar), que pode passar pela apresentação de contrapropostas, como a realização de obras a cargo do inquilino, em troca de uma não actualização da renda. Há, ainda, algumas ferramentas já em vigor, nomeadamente as que aliviam a carga fiscal dos proprietários que pratiquem valores de renda considerados acessíveis, que os inquilinos podem invo-

car para tentar baixar a renda.

Em concreto, há o Programa de Apoio ao Arrendamento, que dá aos proprietários que pratiquem rendas 20% abaixo dos preços de mercado uma isenção de IRS sobre os rendimentos prediais, de IML, de IMT e de imposto do selo.

A negociação de um prazo mais longo do contrato de arrendamento

ID: 107860292

28-10-2023

Rendas: como funciona o apoio para atenuar o aumento de 6,9% em 2024?

O Governo decidiu não impor qualquer travão à actualização das rendas em 2024. Em vez disso, vai atribuir um apoio directamente aos inquilinos que sejam afectados por estes aumentos, através de um reforço.

O que vai acontecer às rendas em 2024?

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), legislação que regula o mercado de arrendamento em Portugal, determina que as rendas em vigor podem ser sujeitas a um coeficiente de actualização anual. Este coeficiente resulta da variação média dos últimos 12 meses do índice de preços no consumidor, sem a componente de habitação, registada em Agosto do ano anterior a que respeita a actualização.

De acordo com os dados apurados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) relativos a Agosto deste ano, esse indicador foi de 6,94%. Assim, o coeficiente de actualização de rendas em 2024 é de 1,0694 (o que, na prática, corresponde a uma actualização de 6,94%), o valor mais elevado dos últimos 30 anos. Este coeficiente funciona como um tecto e não é obrigatoriamente aplicado.

O que pediam inquilinos e proprietários?

Os dois lados da discussão pediram actuações opostas: os inquilinos apelaram a um travão que determinasse uma actualização "zero" das rendas em 2024, enquanto os proprietários exigiram a aplicação da lei tal como ela está redigida, ou seja, que não houvesse qualquer travão à actualização de rendas, ao mesmo tempo que propuseram a atribuição de "subsídios aos inquilinos que precisem".

E o que fez o Governo?

O Governo foi ao encontro das reivindicações dos proprietários: decidiu não impor qualquer travão ao coeficiente de actualização das rendas e optou por apoiar directamente os inquilinos, mas não todos, apenas aqueles que têm "mais dificuldade" em pagar a renda. Em concreto, a compensação pelo aumento das rendas no próximo ano será dada através do reforço do apoio extraordinário à renda.

O que é o apoio extraordinário à renda?

O apoio extraordinário à renda é uma medida já em vigor desde Maio deste ano que consiste num subsídio no valor máximo de 200 euros por mês, atribuído aos agregados familiares com taxas de esforço superiores a 35% com o pagamento da renda e com rendimentos até ao sexto escalão de IRS.

Este apoio é atribuído às famílias durante um período máximo de cinco anos (ou seja, até 2028), desde que os critérios de elegibilidade (a taxa de esforço e o nível de rendimentos) se mantenham.

Como é calculada a taxa de esforço?

Para serem abrangidas por este apoio, os encargos anuais com o pagamento das rendas têm de representar uma percentagem igual ou superior a 35% dos rendimentos das famílias. Essa taxa de esforço é calculada em função do rendimento colectável das famílias, e não do seu rendimento líquido, uma definição que limita o universo que pode aceder ao apoio.

E como é determinado o rendimento?

Para poderem receber o apoio, as famílias têm, ainda, de auferir um rendimento anual igual ou inferior ao limite máximo do sexto escalão do IRS em vigor à data da atribuição do apoio (em 2023, esse escalão abrange os rendimentos até 38.632 euros por ano; em 2024, esse limite sobe para 39.791 euros por ano).

Para efeitos de elegibilidade das famílias que poderão receber este apoio, devem ser considerados todos os rendimentos, incluindo prestações sujeitas a taxas reduzidas, como pensões de alimentos.

Como é definido o valor do apoio?

O subsídio corresponde à diferença entre a renda efectivamente paga por uma família e aquela que teria de ser paga para que a taxa de esforço baixasse para 35%, existindo um limite máximo de 200 euros por mês.

Por exemplo: uma família com um rendimento 2000 euros paga uma renda de 900 euros, montante que corresponde a uma taxa de esforço de 45%. Para que a taxa de esforço baixasse para 35%, esta família só poderia suportar uma renda de 700 euros. Assim, o apoio será de 200 euros por mês.

Em quanto é que o apoio extraordinário à renda vai aumentar?

O apoio extraordinário à renda será actualizado de forma automática a partir do próximo ano, sendo aumentado em função do aumento da renda. Na prática, as rendas são actualizadas em 6,94%, mas 4,94% serão compensados pelo Estado, pelo que as famílias que recebem este apoio passam a suportar um aumento mais baixo da renda, de 2%. Dito de outra forma, o Estado paga cerca de 71% do valor do aumento da renda. O Ministério da Habitação deu o seguinte exemplo: actualmente, um agregado familiar com um rendimento de 1600 euros por mês e uma renda de 800 euros tem direito ao valor máximo do apoio, ou seja, 200 euros por mês. Se o senhorio aplicar o coeficiente de actualização, a renda será actualizada em 6,94% (ou seja, há um acréscimo de 55,52 euros por mês) e passará a ser de 855,52 euros por mês.

Neste caso, o apoio extraordinário à renda é aumentado em 39,5 euros por mês e passa a ser de 239,5 euros por mês. Assim, esta família suporta um aumento de renda mais baixo, no valor de 16,02 euros por mês.

É preciso pedir o novo apoio?

As famílias que já estejam a receber o apoio extraordinário à renda não terão de pedir o seu reforço, já que ele será concedido de forma automática a partir do próximo ano.

Já no caso das famílias que, actualmente, não recebem o apoio extraordinário à renda, se a sua taxa de esforço passar a ultrapassar os 35% em consequência da actualização de rendas em 2024, passarão a ser abrangidas por este apoio,

mas terão de fazer um requerimento para o receber.

O apoio é reforçado mesmo que a renda não seja aumentada?

Todas as famílias que já recebem o apoio extraordinário à renda terão direito ao seu reforço, mesmo que o senhorio opte por não actualizar a renda no próximo ano. Ao PÚBLICO, o Ministério da Habitação garante que, nestes casos, não serão feitos acertos mais tarde, isto é, estas famílias não terão de devolver o dinheiro recebido.

E se, com o reforço, o apoio ultrapassar o limite mensal definido?

O reforço do apoio vai abranger todas as famílias que já o recebem, mesmo nos casos em que já está a ser atribuído o valor mensal máximo que está previsto na lei, de 200 euros. Isto significa que esse limite será ultrapassado em alguns casos.

O reforço mantém-se até ao fim do apoio?

O reforço do apoio extraordinário à renda visa mitigar o efeito da actualização de rendas em 2024, mas irá manter-se durante toda a vigência do apoio, ou seja, poderá ser concedido até 2028.

Quem será abrangido pelo reforço do apoio?

Todas as famílias que já recebem o apoio extraordinário à renda serão abrangidas pelo reforço deste apoio. Actualmente, mais de 185 mil famílias estão a beneficiar desta medida.

Há um outro grupo de pessoas, ainda não contabilizado na totalidade, que consideram cumprir os critérios de elegibilidade mas que não receberam o apoio este ano, estando esses casos a ser analisados (são os casos, por exemplo, dos agregados familiares com taxas de esforço superiores a 100%). A ministra da Habitação, Marina Gonçalves, afirmou que estes casos deverão ser resolvidos ao longo das "próximas semanas" e que, quando se concluir que são cumpridos os critérios de elegibilidade, os apoios serão pagos com retroactivos a Janeiro deste ano. Há, também, um novo grupo de famílias que, potencialmente, poderão vir a beneficiar deste apoio, se a actualização de renda a que forem sujeitas no próximo ano levar a que a sua taxa de esforço passe a superar os 35% (e tiverem rendimentos até ao limite). **Rafaela Burd Relvas**



o aumento das rendas em 2024

é outra opção, já que os contratos de longa duração têm direito a reduções na taxa de tributação sobre os rendimentos prediais. E, desde que o pacote Mais Habitação entrou em vigor, os senhorios que baixem as rendas em pelo menos 5% em relação aos contratos anteriores também têm direito a uma redução de cinco pontos percentuais na taxa de tributação.



ID: 107860292

28-10-2023

Habitação**Inquilinos terão
de aceitar maior
aumento em 30
anos nas rendas**

Salvo algumas excepções, a aplicação do coeficiente de actualização não é negociável *Economia*, 32/33
