

Precisa de ajuda na actualização da renda ou despejo?

A lei de 2017 trouxe actualização de rendas e, com ela, mais despejos. O Balcão Nacional do Arrendamento está a ajudar, mas os processos são lentos

As rendas e a relação contratual entre senhorio e inquilino nem sempre são fáceis e surgem várias questões relacionadas. No caso dos despejos, por exemplo, o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) está a dar uma ajuda, mas de forma muito lenta, segundo disse no espaço da Economia24 do "Diário da Manhã" da TVI, a advogada, Regina Santos Pereira. Esta sexta-feira tentámos também responder às dúvidas de vários espetadores, sobre este tema.

A actualização das rendas levou a que os despejos aumentassem. Como está a decorrer esse processo?

Os despejos que têm acontecido no balcão tem corrido bem, mas, neste momento, estamos com uma situação quase de rotura. Os processos que estão a ser despachados iniciaram-se em novembro.

É fácil falar com o balcão do arrendamento?

Não. Pela minha experiência, podemos contar por telefone e por email o balcão - <https://www.bna.mj.pt/> -, para tentar perceber como está o andamento do processo, estes contactos estão no site, e nunca foi fácil. Mesmo assim, durante algum tempo funcionou, mas agora está completamente bloqueado.

Podemos ir ao balcão?

Não. É um balcão virtual, embora em termos físicos esteja instalado no Porto.

Mas é o sítio certo para resolver uma situação de despejo?

Sim. Nomeadamente, na questão da falta de pagamento de renda. Apesar de haver muitas outras razões para o despejo.

Como por exemplo?

Porque o contrato de arrendamento acabou e, chegasse ao final, e o inquilino não sai. Nesse caso, o balcão também será um dos meios possíveis para despejar.

Como se processa a atualização das rendas?

A dúvida maior é sempre ao nível dos contratos de rendas para a habitação. Porque os comerciais puderam todos ser atualizados até ao montante máximo de 1/15 (um quize avos) do Valor Patrimonial – valor da casa, que está na caderneta predial que as Finanças atribuem.

Como se processa, então, no caso das rendas para a habitação?

Há muitas situações diferentes, e as respostas são diferentes, consoante o tipo de carta que se escreve. Mas há um tipo de situação que se tem mantido e tem a ver com os inquilinos que alegam ter 65 anos ou mais e os que alegam ter carência económica – agregados familiares com rendimentos até 40.600 euros anuais.

Então para pessoas com idade igual, ou superior, a 65 anos ou com esse rendimento anual a renda não pode ser atualizada?

Vai ser atualizada consoante o rendimento que o inquilino vai provar que tem. Há vários escalões e irá ser aplicada uma percentagem por referência ao valor que o inquilino ganha.

Como é que o inquilino faz para demonstrar esse rendimento?

Tem que enviar, ao senhorio, um documento, que vai obter nas Finanças, para que ele faça esse cálculo.

Posso negociar com o senhorio a renda?

Não é bem uma negociação. A lei é muito apertada. Diz qual o sentido das várias cartas que, senhorio e inquilino, têm que enviar. Em termos práticos não lhe chamo negociação.

Mas podem chegar a acordo?

Sim. E, nesse caso, podem surgir mais dúvidas.

Quais?

Como a renda vai ser atualizada consoante os escalões, e vai manter-se igual durante dez anos, [desde junho de 2017, porque antes eram 5 anos] – para quem tem mais de 65 anos – se for aplicada, só a lei, ela mantêm-se estável. Se senhorio e inquilino, durante a troca de cartas, acabam por chegar a um acordo em que não atendem às percentagens e fixação valores os dez anos já não se aplicam.

Porquê?

Porque senhorio e inquilino decidiram sair dos trâmites da lei e chegar a acordo. Se isso acontecer, durante a troca de cartas, e quiserem sair do regime da lei, aconselho que seja celebrado um **aditamento ao contrato** em que fique claro, para os dois, que sabem o que vai acontecer – se a renda é atualizada no ano seguinte, se há, ou não, o período dos dez anos.