

O "fantasma" da renda. Que 2020 terão senhorios e inquilinos?

URL:

<https://tvi24.lol.pt/economia/economia-24/o-fantasma-a-renda-que-2020-terao-senhorios-e-inquilinos>

Fiadores, rendas em atrasos, renegociação de contrato, rendas acessíveis. Atenção aos prazos e aos seguros

Alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano estão em vigor. Com as novas regras do NRAU entraram, também, em vigor as alterações ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados (RJOPA) e alterações ao Código Civil relacionadas com o arrendamento. Ou seja, depois de um 2019 cheio de mudanças, até se poderia esperar um 2020 sem mexidas, em termos de rendas, mas só ainda passaram dois meses deste ano.

A advogada, sócia da SRS Advogados, Regina Santos Pereira, esteve na Economia 24 para tirar algumas dúvidas de inquilinos e senhorios.

1 - Houve alterações em 2020?

Ainda não houve nenhuma alteração, mas só passaram dois meses.

A última alteração à lei do arrendamento foi feita em fevereiro de 2019 e foram alterados os seguintes aspetos:

- a indemnização devida ao proprietário por atraso no pagamento da renda foi alterada de 50% para 20%

- quando o contrato tem fiador, o senhorio para poder exigir-lhe as rendas em dívida tem de enviar uma carta 90 dias depois da mora do inquilino

- quando não há contrato escrito por culpa do senhorio, o inquilino pode fazer prova da existência do contrato por qualquer meio (pode até ser por testemunhas) desde que esteja na casa a pagar renda por período de seis meses

- se o inquilino se atrasar a pagar a renda por quatro vezes num ano, o senhorio tem de enviar carta ao inquilino após o terceiro atraso dizendo que se o inquilino se atrasar por quatro vezes, irei terminar o contrato e iniciar o despejo

- o prazo mínimo dos contratos passou a ser de um ano e para os contratos para habitação senhorio só pode terminar o contrato decorridos três anos da celebração do contrato a não ser que necessite da casa para habitar ou para os seus descrentes habitarem

- para os contratos não habitacionais o senhorio só pode terminar o contrato ao fim de cinco anos de contrato

- o senhorio só pode terminar o contrato para fazer obras se depois das obras não for possível manter o contrato de arrendamento naquele local. Se isso não acontecer e o senhorio quiser fazer obras, o contrato suspende-se, ficando o senhorio obrigado a realojar o inquilino na mesma casa depois de fazer obras

- para os contratos mais antigos (anteriores a 1990) houve um reforço da proteção do inquilino com idade igual ou superior a 65 anos e incapacidade igual ou superior a 60% e carência económica

(atualmente 42 mil euros por ano) e que vivem nas casas há mais de 15 anos

Para estas pessoas passou a prever-se que nos casos em que não invocaram essas circunstâncias quando receberam as cartas para transição do NRAU, o senhorio agora só pode terminar esses contratos se pretender fazer obras no prédio.

- para os arrendamentos para habitação depois de 1990 e nos casos em que os inquilinos têm idade igual ou superior a 65 anos e incapacidade igual ou superior a 60%, os senhorios só podem terminar os contratos se quiser fazer obras no prédio

2 - O que é a maior dúvida atual de inquilinos e proprietários?

Nos contratos novos as dúvidas são as relacionadas com o prazo do contrato

Nos contratos mais antigos as dúvidas ainda são muitas e estão relacionadas com o fim dos contratos e as atualizações das rendas

3- Onde se podem dirigir?

Aos advogados.

4 - O arrendamento acessível já tem seguros?

Sim, pelo menos aparecem publicitados pela Tranquilidade.

· Seguros obrigatórios:

- coberturas:

a) indemnização por falta de pagamento de renda - capital obrigatório é de 9 rendas mensais. Ex. para uma renda de 500,00 o prémio mensal é de 6,54 - seguro obrigatório para o senhorio

b) indemnização por quebra involuntária de rendimentos dos arrendatários quando ocorra:

1) redução do nº de pessoas do agregado familiar por morte de um dos co-arrendatários

2) incapacidade temporária ou definitiva para o trabalho por período igual ou superior a 30 dias de algum dos arrendatários;

3) desemprego involuntário de algum dos arrendatários o capital mínimo é de 4 rendas mensais. Ex. para uma renda de 500,00 o prémio mensal é de 12,54 - seguro obrigatório para o inquilino

c) indemnização por danos no locado findo o contrato - o capital mínimo é de 2 rendas mensais. É seguro opcional para o inquilino/pode ser substituído por caução

5 - Cuidados a ter com estes seguros?

- todos os relativos à celebração de um seguro, ou seja, ler as condições, em particular:

a) as exclusões - exemplos de exclusões:

seguro obrigatório para o senhorio:

- se a falta de pagamento das rendas é da culpa do senhorio

- se iniciado o despejo, o processo termina não dando razão ao senhorio ou se as partes fizerem acordo

seguro obrigatório para o inquilino:

- se a incapacidade do inquilino se ficou a dever a doença pré-existente (antes da celebração do seguro)

- se o desemprego se deve a despedimento por culpa do inquilino

- se o contrato de trabalho termina no caso de trabalhador no estrangeiro
 - se o inquilino termina o contrato durante o período pré-experimental
 - desemprego de trabalhadores independentes
 - se os danos se devem a defeitos de construção ou danos que já existia na data da celebração do arrendamento
- b) os prazos que tem para avisar a seguradora de que existe um incumprimento e quais os documentos que têm de enviar. Por exemplo, o senhorio tem de comunicar à seguradora a falta de pagamento de renda do inquilino e iniciar o despejo para poder acionar o seguro
- c) os períodos de carência
- d) a exatidão das declarações na data da celebração do seguro - esta cautela é essencial em qualquer seguro e é, em regra, a razão pela qual as seguradoras não cobrem os sinistros

Alda Martins