

*Saiba o que fazer se o seu
senhorio lhe aumentar
a renda!*

Respostas

*para as suas dúvidas sobre a
Nova Lei do Arrendamento*

*EDIÇÃO ATUALIZADA
2018*

Saiba o que fazer se o seu senhorio lhe aumentar a renda!

Respostas para as suas dúvidas sobre a Nova Lei do Arrendamento

Índice

Introdução	04
O meu contrato é posterior a 1990. As novas regras de actualização da renda aplicam-se ao meu caso?	05
Recebi uma carta do senhorio a propor uma actualização da renda. O que devo fazer?	06
De quantos dias disponho para responder ao senhorio?	07
Em que casos posso contestar o aumento da renda?	08
Como se calcula o RABC (Rendimento Anual Bruto Corrigido)?	09
Qual o limite máximo da renda para o meu caso?	10
Não estou incluído em nenhuma situação de excepção, mas acho o aumento elevado. Posso apresentar uma contraproposta?	11
E se o senhorio não aceitar a minha proposta?	12
Se o senhorio quiser despejar-me, de quanto tempo disponho para sair de casa?	13
Qual o valor da minha indemnização?	14



Introdução

Quando chega a altura da actualização das rendas, são muitas as dúvidas com que o inquilino se depara, não sabendo na maioria das vezes como agir perante uma carta do senhorio com a comunicação do aumento de renda. Organizado num esquema de pergunta/resposta, este manual sobre a Lei do Arrendamento esclarece as suas dúvidas e dá-lhe a informação de que necessita para fazer valer os seus direitos.

Ainda assim, dada a complexidade da legislação, se ainda tiver dúvidas, é aconselhável que peça o apoio de um advogado ou de uma associação de inquilinos.

1. O meu contrato é posterior a 1990. As novas regras de actualização da renda aplicam-se ao meu caso?

Não. **O Novo Regime do Arrendamento urbano, em vigor desde 2012, aplica-se, na parte relativa à actualização de renda, a contratos anteriores a 1990.** Para os contratos assinados após 1990 o aumento é calculado de acordo com a percentagem estabelecida no próprio contrato ou em função do índice do Instituto Nacional de Estatística (este índice foi de 1,0016 para 2016, 1,0054 para 2017 e 1,0112 para 2018)



2. Recebi uma carta do senhorio a propor uma actualização da renda ao abrigo dos artigos 30º e seguintes do NRAU.

O que devo fazer?

2.1. Antes de mais, **verifique se a carta tem toda a informação necessária:** valor da renda, tipo e duração do contrato, **cópia da caderneta predial urbana com o valor patrimonial do imóvel ou o valor da fracção actualizados.** Este último documento é essencial para que a proposta seja considerada válida.

A carta enviada pelo senhorio deve ainda conter a informação de que o arrendatário pode: aceitar a proposta, fazer contraproposta, pôr fim ao contrato, invocar qualquer uma das circunstâncias legais (carência económica e/ou mais de 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60%). Deve ainda informar que documentos deve juntar e informar quais as consequências da falta de resposta.

2.2. **Dê uma resposta no prazo de 30 dias** (a contar da recepção da carta do senhorio) **em carta registada com aviso de recepção.**

Se o inquilino não responder neste prazo, no mês seguinte, a renda sobe para o valor proposto pelo senhorio e o processo termina.

NOTA: caso o senhorio não lhe tenha apresentado uma proposta completa, ainda assim deverá responder, alertando-o para a informação em falta. A ausência de resposta implica a aceitação da proposta do senhorio.

2.3. **Na carta que envia ao senhorio, deve informá-lo sobre a sua intenção:** aceita o aumento, faz uma contraproposta, rescinde o contrato ou contesta comprovando que é beneficiário de uma das situações de excepção previstas na lei (carência económica e/ou mais de 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60 por cento).



3. De quantos dias disponho para responder ao senhorio?

Quando recebe a proposta de actualização da renda, o **inquilino dispõe de 30 dias** para aceitar, contestar, fazer uma contraproposta ou informá-lo do seu desejo de rescisão de contrato. A resposta deverá ser enviada por carta registada com aviso de recepção. **Não responder significa aceitar a proposta do senhorio.**



4. Em que casos posso contestar o aumento da renda?

A lei define casos de excepção em que o valor do aumento está limitado: **carência económica e/ou mais de 65 anos ou incapacidade igual ou superior a 60%**. Em qualquer uma destas situações **terá que fazer prova através de documentação e enviar ao senhorio quando responder à proposta dele.**

4.1. Em caso de carência económica. Para invocar carência económica, o Rendimento Anual Bruto Corrigido da família do inquilino tem que ser inferior a 5 salários mínimos anuais (40600€ para o ano de 2018)

Se for essa a sua situação, tem que se dirigir à Repartição de Finanças para solicitar a declaração com o Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC). Essa declaração, ou o documento comprovativo de que a pediu, tem que ser anexada à carta de resposta ao senhorio.

O senhorio não pode actualizar a renda até que as Finanças emitam a declaração com o RABC do agregado familiar. No entanto, terá direito a recuperar a diferença que se vier a apurar.

4.2. Se tem 65 anos ou mais, deve juntar à carta uma fotocópia do seu Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão, como prova da sua idade.

4.3. Se tem incapacidade igual ou superior a 60%, deverá anexar à carta o documento da Segurança Social que o comprova ou o seu atestado de incapacidade.

NOTA: Se tiver 65 anos ou mais ou incapacidade igual ou superior a 60% e o rendimento da sua família for inferior a 5 salários mínimos, deve efectuar o descrito em 4.1 e 4.2.



5. Como se calcula o RABC (Rendimento Anual Bruto Corrigido)?

O cálculo do RABC baseia-se no rendimento anual líquido do agregado familiar e das pessoas que vivam em economia comum, corrigido se tiver dependentes (incluindo ascendentes com rendimento mensal inferior a 580€) e/ou deficientes.

O rendimento anual líquido é corrigido subtraindo 4060€ por cada dependente ou deficiente.

Exemplo

Rendimento anual líquido 16 800€

Casados

1 dependente, sendo o arrendatário deficiente

RABC= 16 800-4060 (1 dependente)- 4060 (1 deficiente)

RABC= 8680



6. Qual o limite máximo da renda para o meu caso?

6.1. **Se tiver evocado carência económica, tem cinco limites de aumento de renda**, consoante o seu rendimento anual bruto corrigido:

Máximo de 10% do valor do RABC, se o rendimento do seu agregado familiar for inferior a 500€/mensais;

Máximo de 13% do RABC, se o rendimento do seu agregado familiar estiver 500€ e os 749€/mensais;

Máximo de 15% do RABC, se o rendimento do seu agregado familiar estiver entre os 750€ e os 999€/mensais;

Máximo de 17% do valor do RABC, se o rendimento do seu agregado familiar estiver os 1000€ e os 1499€/ mensais;

Máximo de 25% do RABC do agregado familiar, nos restantes casos

6.2 **Se tiver idade igual ou superior a 65 anos e/ou incapacidade igual ou superior a 60%**, o aumento da renda está **limitado a 1/15 do valor patrimonial**.



7. Não estou incluído em nenhuma situação de exceção, mas acho o aumento elevado. Posso apresentar uma contraproposta?

Não estando dentro dos casos de exceção, apresente uma contraproposta tendo como base **1/15 do valor patrimonial**.

Caso o Valor Patrimonial Tributável não esteja corretamente apurado ou não esteja atualizado, o arrendatário pode reclamar junto do serviço de finanças. Se lhe for dada razão, o VPT desce e conseqüentemente a renda também.

A reclamação não suspende a atualização da renda, mas o arrendatário pode recuperar o que pagou a mais.



8. E se o senhorio não aceitar a minha proposta?

Se o senhorio não aceitar o valor da renda proposto pelo arrendatário pode denunciar o contrato, pagando a este a indemnização devida (ver pergunta 10). Caso o senhorio não possa indemnizá-lo, poderá subir a renda para 1/15 do valor patrimonial do imóvel.

Se estiver dentro dos casos de excepção, o senhorio tem que cumprir as regras (ver pergunta 6).



9. Se o senhorio quiser despejar-me, de quanto tempo disponho para sair de casa?

Dispõe de 7 meses, consoante tenha a seu cargo filho ou enteado menor de idade, ou que, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11.º ou o 12.º ano de escolaridade ou um curso de ensino pós-secundário não superior ou de ensino superior o prazo é alargado para 13 meses.

Neste caso, o senhorio tem de pagar-lhe uma indemnização (ver pergunta 10).

Até à desocupação, ficará a pagar a renda antiga ou a proposta por si, se for mais elevada.



10. Qual o valor da minha indemnização?

O valor da indemnização é feito com base na média das duas propostas (a do senhorio e a sua contraproposta) x 60 meses (5 anos - 60 meses).

Exemplo:

O senhorio propõe renda de 400€

O inquilino propõe renda de 200€

Valor médio das duas propostas: 300€

Valor da indemnização: $300€ \times 60 \text{ meses} = 18\,000€$

Caso a renda oferecida pelo arrendatário fosse de 360€ (proposta não inferior à do senhorio em mais de 10%), então a indemnização seria agravada para o dobro

Senhorio propõe renda de 400€

Inquilino propõe renda de 360€

Valor médio = 380€

Indemnização = $380 \times 60 = 22\,800 \times 2 = 45\,600€$

Caso a renda oferecida pelo arrendatário fosse de 320€ (proposta não inferior à do senhorio em mais de 20%), então a indemnização seria agravada em 50%

Senhorio propõe renda de 400€

Inquilino propõe renda de 320€

Valor médio = 360€

Indemnização = $360 \times 60 = 21\,600 + 50\% = 32\,400€$

***Saiba o que fazer se o seu
senhorio lhe aumentar a renda!***

Respostas para as suas dúvidas sobre a Nova Lei do Arrendamento

