

# Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 1917, de 4 de fevereiro 2022

Legal &  
Imobiliário

MARIA DOS ANJOS GUERRA  
marianjosguerra-3012p@adv.ao.pt



ARRRENDAMENTO URBANO

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL CELEBRADO EM 1979

TRANSIÇÃO PARA O NRAU

### REGIME DE EXCEÇÃO PARA ATUALIZAÇÃO DE RENDA

“Recentemente herdei um imóvel com um contrato de arrendamento antigo (1979), após o que o meu advogado fez a carta que enviei ao inquilino tendo em vista a ‘transição do contrato para o novo regime do arrendamento urbano’ e como nova renda a pagar propus 159,14€ que, segundo ele me explicou, era o máximo que eu poderia pedir em função do valor do imóvel nas finanças.

Mas como o inquilino comprovou ter idade superior a 65 anos e opondo-se à aplicação do regime proposto e à renda pedida certificou que recebia um rendimento anual de 11.200€ e propôs uma renda de 50€, tive que enviar nova carta, na qual comuniquei que não aceitava a renda proposta e, de acordo com os cálculos feitos pelo meu advogado, comuniquei que a renda passaria a ser de 140€ mensais.

Qual não foi o meu espanto quando recebi nova carta do inquilino dizendo que tem protecção especial por causa da idade e, repetindo a proposta de 50€, disse que para haver aumento de renda tem que haver acordo, pelo que não pagará os indicados 140€.

O meu advogado disse-me que não tenho que responder e que se o inquilino não pagar poderei despejá-lo por falta de pagamento de rendas. Será assim?”

Efetivamente assim é. Partindo do princípio de que a renda proposta inicialmente foi corretamente calculada e que os supra in-

5 RMNA (Retribuição Mínima Nacional Anual) será de 140€ mensais.

Isto porque, muito embora a idade do arrendatário, superior a 65 anos, lhe confira a aplicação de um regime de exceção, nos termos da lei aplicável, o referido regime apenas requer o acordo entre arrendatário e senhorio para que opere a transição do contrato para o NRAU (Novo Regime do Arrendamento

era inferior a 5 RMNA, propôs a renda de 50€, que não foi aceite pelo leitor, impõe-se que esta seja determinada nos termos legalmente previstos para o efeito.

Nos referidos termos, dado que se constata que o agregado familiar do arrendatário auferia mensalmente montante inferior a 1000€, de acordo com as alterações legislativas introduzidas em 2017 à lei 31/2012, a renda apenas poderá ser atualizada até um máximo de 15% do RABC certificado (11 200€) o que, no caso em análise, corresponde efetivamente ao montante anual de 1680€, ao qual, em duodécimos, corresponde a renda mensal de 140€.

Muito embora depois de o leitor ter comunicado a fixação da renda não tenha qualquer obrigação de responder à última comunicação do arrendatário poderá fazê-lo para evitar o despejo, que terá todo o direito de instaurar, desde que se encontre em dívida a renda, ainda que parcial, correspondente a três meses ou mais.

**Dado que se constata que o agregado familiar do arrendatário auferia mensalmente montante inferior a 1000€ a renda apenas poderá ser atualizada até um máximo de 15% do RABC certificado**

dicados 159,14€ mensais, mais não são do que o duodécimo da renda anual de 1.909,68€ e esta, por sua vez, corresponde a 1/15 do VPT (Valor Patrimonial Tributário) do imóvel, tudo indica que a renda a pagar pelo arrendatário que invocou que o RABC (Rendimento Anual Bruto Corrigido) do seu agregado familiar era de 11.200€, comprovadamente inferior a

Urbano). Na verdade, a fixação da renda só requer o acordo entre senhorio e o arrendatário se inicialmente for proposto para o efeito, um valor superior ao referido limite legalmente determinado pelo valor do VPT, o que, pelo que o leitor refere, não aconteceu.

Pelo exposto e porque depois de o arrendatário ter comprovado que o seu RABC

Legal  
Imobiliário  
GABINETE DE ADVOGADOS

Prevenção e Mediação  
de Conflitos

Silke Buss  
Mediadora de Conflitos,  
Especialista  
em Comunicação



## A Mediação tem sucesso porque deixa o conflito de lado

Com o tendão de Aquiles recuperado a 80 por cento, voltei ao circuito nacional de ténis em janeiro. Joguei um torneio no Estoril e estava tudo maravilhoso: tinham vindo jogadores e jogadoras do norte, do centro e do sul do país e houve boas conversas entre os jogos, como sempre. Desta vez, tive um diálogo único: um amigo meu contou-me a sua história de vida. Era ainda um jovem pai quando lhe foi diagnosticado um cancro com uma esperança de vida até cinco anos. Nessa altura, recebeu um convite para chefiar um departamento de uma grande empresa noutra cidade. Que convite desafiante, que oportunidade! Mas ainda valia a pena incomodar a mulher e os filhos com a mudança? O meu amigo decidiu que sim e mergulhou com entusiasmo na nova função. E o cancro? Foi desaparecendo. A última quimioterapia realizou-se há décadas. Presumo que, ao ler, esteja agora a

pensar: Linda história, mas o que tem a ver com a mediação? Tudo!

Enquanto outros processos, por exemplo jurídicos, se concentram no conflito, a mediação faz exatamente o contrário. Tal como o meu amigo se focou no seu novo desafio e não na sua doença, a mediação está concentrada no futuro e não no conflito. O conflito é abordado no início de uma mediação, claro que sim, é o ponto de partida e faz parte do trabalho, mas rapidamente levamos as pessoas numa mediação para além do que aconteceu e causou a divergência. Contornamos o conflito como uma rocha no mar para chegar a bom porto. Na mediação, navegamos rumo ao futuro. Como as pessoas envolvidas gostariam de conviver no futuro? Que expectativas têm mutuamente? O que estão dispostas a dar, a mudar, a investir? Ao longo da mediação, ganham clareza sobre as suas vontades e necessidades e conseguem

redefinir a sua relação. Assim, criam a base para um novo começo.

Graças a esta orientação futura, a mediação consegue chegar muito mais longe do que outros métodos de resolução. No fim, ao assinar o acordo de mediação, as pessoas costumam sentir paz geral e não apenas paz jurídica. Isto facilita-lhes imenso o convívio futuro porque já têm à mão um conceito para o relacionamento. Já está tudo pensado, falado e definido em conjunto e estipulado no acordo de forma detalhada e mensurável, inclusive medidas em caso de incumprimento. E depois vão mesmo pôr em prática o acordo? A probabilidade é altíssima e é fácil de entender porquê. Como as próprias pessoas envolvidas criam uma solução para o seu conflito, estão motivadas para realizar o futuro sonhado e fazer tudo para evitar a recaída num conflito doloroso. A energia positiva é impressionante no momento da assinatura do acordo: a vontade

de “fazer tudo bem a partir de agora” enche toda a sala. O alívio e a confiança são enormes. Esta satisfação geral só é possível porque numa mediação todas as pessoas envolvidas saem a ganhar. Não há sentenças, não há punição, ninguém perde um litígio.

Tal como aconteceu com o meu amigo, que abraçou o novo desafio a cem por cento, a mediação exige dedicação e a forte vontade de querer, de uma vez por todas, resolver a situação. Felizmente tem uma parceira perita. A mediadora navega pelas cinco fases da mediação e assegura o respeito pelos princípios – com rumo ao futuro, claro. Construir um futuro luminoso inspira e motiva. Focar-se no positivo gera tanta energia que pode levar à auto cura.

Silke Buss 938223762 | sbuss@buss.pt  
www.mediacao.buss.pt  
BUSS Comunicação