

Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 1904, de 29 de outubro 2021

Legal &
Imobiliário

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



ARRENDAMENTO URBANO

Atualização das rendas habitacionais anteriores a 1990 em função da taxa de esforço?

«Li, nesta coluna, um artigo sobre o novo alargamento do prazo para liberalizar as rendas dos contratos mais antigos.

No referido artigo era analisado um contrato de arrendamento comercial, pelo que gostaria de saber se o mesmo vai acontecer aos arrendamentos habitacionais, como um que eu tenho com uma renda desatualizadíssima e que eu, há cerca de 10 anos, espero, em vão, que “transite para o novo regime do arrendamento”.

O problema não é só o adiamento do prazo mas o facto de há 10 anos estar impedido de atualizar a renda.

Entretanto, li uma notícia que dizia que a “norma travão permite alguma atualização de acordo com a taxa de esforço”. O que é que isto quer dizer?»

O artigo que o Leitor refere é, por certo, o que foi publicado nesta coluna em 15.10.2021 com o título “Contrato de arrendamento não habitacional – transição para o NRAU novamente adiada”, que, efetivamente, se reportava a um contrato de arrendamento comercial.

No que concerne à primeira questão supra colocada, começamos por esclarecer que a terceira prorrogação do prazo de transição dos contratos para o NRAU, prevista no próximo Orçamento do Estado, também se aplicará aos arrendamen-

tos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU, em 1990.

E é precisamente apenas no que concerne aos arrendamentos habitacionais que as taxas de esforço que o Leitor refere poderão ter alguma relevância, ainda que remota, para uma eventual atualização da renda, na medida em que é a única que, depois da fixação inicial, a lei permite.

Atualização que poderia resultar da aplicação de distinto escalão percentual aos actuais rendimentos do agregado familiar do arrendatário

Isto porque, de acordo com o regime de salvaguarda aplicável aos arrendatários que, perante a comunicação para transição do contrato para o NRAU, invocassem e comprovassem que o RABC (Rendimento Anual Bruto Corrigido) do seu agregado familiar era inferior a 5 RMNA (Retribuições Mínimas Nacionais Anuais) o valor atualizado da renda que, nesse caso, teria como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do valor do locado, até à aprovação dos mecanismos de protecção e compensação social, que durante todo este tempo não foram criados, não poderia ultrapassar determinadas percentagens do RABC do agregado familiar do arrendatário.

Tais percentagens, que, em 2012, variavam entre os 10%, se o rendimento do agregado familiar fosse inferior a 500€

mensais, os 17%, se o referido rendimento fosse inferior a 1500€ mensais, e os 25%, se o rendimento fosse superior àquele montante, em 2017 foram alteradas com a criação de dois novos escalões intermédios que criaram um limite máximo de 13%, caso o rendimento do agregado familiar seja superior a 500€ mas inferior a 750€, e ainda o limite de 15%

se o rendimento do agregado familiar for superior a 750€ mas inferior a 1000€.

Pelo exposto, muitas das rendas dos contratos de arrendamento habitacional cujos arrendatários invocassem e comprovassem o regime de salvaguarda em função dos rendimentos tiveram que ser fixadas muito abaixo do montante que resultaria do valor tributário do locado, mas, nos termos da legislação que, em 2012, veio permitir a transição dos contratos de arrendamento habitacional celebrados antes de 1990, os arrendatários que invocassem este regime de salvaguarda deveriam fazer prova anual do rendimento, sob pena de não poderem prevalecer-se do referido regime

Acontece que, a partir do fim de 2014, os arrendatários passaram a ficar obrigados a fazer prova de alteração das

circunstâncias iniciais que determinaram a aplicação do regime de salvaguarda, até ao fim de Setembro, apenas quando essa prova lhes fosse exigida pelo senhorio até ao dia 1 de Setembro do respetivo ano.

Depois da explicação supra, pode agora concluir-se que a notícia que o Leitor refere se reporta à atualização que poderia resultar da aplicação de distinto escalão percentual aos actuais rendimentos do agregado familiar do arrendatário, na medida em que, se os senhorios quisessem, poderiam exigir a prova dos referidos rendimentos, em função da qual, se estes tivessem aumentado, poderia, efetivamente, resultar uma alteração do escalão das limitações supra mencionadas, ou até mesmo a eliminação de limitações que não seja a que resulta do valor do locado.

Acontece, por um lado, que, embora o Leitor possa exigir a referida prova do rendimento atualizado do arrendatário, só o poderá fazer no próximo ano, pois provavelmente não o terá feito este ano por não estar à espera de novo alargamento do prazo para a transição dos contratos para o NRAU.

Por outro lado, a referida notícia esqueceu que os rendimentos da maioria dos arrendatários, na conjuntura económica pandémica que ainda se faz sentir, muito provavelmente, em vez de terem aumentado, poderão ter diminuído, o que coloca a questão de um eventual decréscimo da renda.

Legal
Imobiliário
GABINETE DE ADVOGADOS

Mediação de conflitos

A guerra jurídica entre mãe e filha pela herança de 500 milhões de euros

Peter Dussmann era o arquétipo de um self-made man. No início dos anos 60, em pleno Milagre do Reno, o alemão teve a ideia genial de disponibilizar um serviço de limpeza para homens que, devido ao trabalho, viviam longe da família. Desta ideia fez um negócio e do negócio criou um império. Quando faleceu em 2014, deixou um conglomerado multinacional com um volume de negócios superior a 2 mil milhões de euros e mais de 60.000 colaboradores e colaboradoras. Pouco depois, em 2015, rebentou a feroz guerra jurídica entre a viúva Catherine e a única filha do casal, Ângela, pela herança. Será que Peter Dussmann, hospitalizado e muito limitado devido a um grave AVC, foi mentalmente capaz de alterar o seu testamento em 2010? Catherine, hoje de 70 anos, alega que, num momento lúcido,

o marido tinha apontado para ela e dito “tudo, tudo”. Depois de ter confirmado a vontade do marido, mandou alterar o testamento de 1981 em que o empresário tinha definido partes iguais para Catherine e a filha que estava a caminho. A nova versão que o doente veio a assinar determina, contudo, 75 por cento para Catherine e 25 para Ângela, a quota legítima, e afasta a filha da empresa.

Desde então, há seis anos, mãe e filha debatem-se arduamente, com advogados de topo e agências de comunicação de renome, num litígio complexo com queixas, recursos e alegações escritas de centenas de páginas. Para quê?

O que leva uma mãe a processar a própria filha e uma filha a processar a própria mãe? Será a vontade de assegurar a continuação próspera do império do pai e de conquistar a maior fatia possível do

tesouro de conto de fadas estimado em 500 milhões de euros, com um castelo de água na Baviera e outros imóveis de sonho, um jet privado, relógios preciosos e moedas de ouro?

Um tribunal não é capaz, nem é a sua função, de curar as feridas que as duas mulheres se causaram mutuamente, como a escolha de um marido 17 anos mais velho com a sua própria doutrina esotérica, por exemplo, a ausência dos pais no casamento ou a prenda enviada por correio com velhas coisas da juventude da filha e uma mensagem interpretada por ela como cínica. Ataques sobre ataques, mágoas sobre mágoas. Pessoas em conflito costumam perder a capacidade de interpretar de forma racional, de relativizar, de comunicar e de encontrar soluções. Na mediação, finalmente, há espaço e tempo

para tudo isso. A mediação oferece o enquadramento e as regras ideais para que as pessoas em conflito falem e se escutem mutuamente sem se magoar. O mediador ou a mediadora cria um ambiente propício para conseguirem desenvolver uma solução para o seu conflito e mais: prepara o terreno no qual podem criar uma nova relação saudável de amor, reconhecimento, compreensão e confiança.

Espero muito que Catherine e Ângela tenham juízo para ir por esse caminho. Enfim, não vamos ficar a saber, já que a mediação é confidencial.

Silke Buss
Mediadora de Conflitos
Licenciada em comunicação



Silke Buss Managing Partner
Mobile: +351 938 223 762 | sbuss@buss.pt
MINDSET IS EVERYTHING
BUSS Comunicação | Coaching | Marketing
Tel.: +351 261 938 487 | www.buss.pt