

Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 1953, de 28 de outubro 2022

Legal &
Imobiliário

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



ARRENDAMENTO URBANO

Atualização anual de renda para 2023 - limitação legal

“No contrato de arrendamento que, em 2016, celebrei com o proprietário do apartamento onde moro ficou estipulado que a atualização da renda se faria em função do “coeficiente de atualização anual resultante da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, apurado e publicado anualmente, no Diário da República, pelo Instituto Nacional de Estatística”.

Por esse motivo, embora se fale em limitações que o Governo pretende impor ao aumento das rendas, já recebi do meu senhorio uma carta em que, baseando-se nos valores apurados pelo INE, comunicou-me a atualização da referida renda em 5,43%.

Antes de pagar a primeira renda de 2023 agradecia que me esclarecesse se sempre foi imposto algum limite à referida atualização e, em caso afirmativo, me diga se essa limitação se aplicará ao meu contrato, que remete diretamente para os valores fixa-

dos pelo INE, que já se conhecem e, efetivamente, são os que o senhorio mencionou.”

Não obstante no ano em curso o Instituto Nacional de Estatística, em função da

totalidade da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existiam valores disponíveis à data de 31 de agosto, tenha, efetivamente, apurado um coeficiente de 5,43%, efetivamente,

em 21.10 foi publicada a Lei 19/2022 que introduziu limitações ao que, desde 2006, a lei dispunha, embora o mesmo diploma legal também regulamente uma suposta compensação fiscal para os senhorios lesados com a referida limitação.

A referida lei é clara ao estipular que, sem prejuízo de estipulação diferente entre as partes, durante o ano civil de 2023 não se aplicará o coeficiente anual de renda dos diversos tipos de arrendamento previsto no artigo 24.º da Lei 6/2006, de 27 de janeiro, ou seja,

o que resulta do coeficiente apurado e publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, resultante da variação do índice de preços no consumidor, sem habitação.

Concretamente, o referido diploma legal fixou, para vigorar no ano civil de 2023, o coeficiente de 1,02 para atualização de renda dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural.

Acresce que o referido diploma legal desde logo esclareceu que, quer nos contratos que remetam para a atualização de renda prevista no artigo 24.º da Lei 6/2006, quer naqueles que remetam para o respectivo aviso no Diário da República, que é o caso do contrato celebrado pelo Leitor, será aplicável o referido coeficiente de 1,02.

Pelo exposto, o Leitor, no próximo ano, apenas será obrigado a pagar a renda atualizada em 2%.

A Lei 19/2022 legal fixou, para vigorar no ano civil de 2023, o coeficiente de 1,02 para atualização de renda dos diversos tipos de arrendamento urbano e rural

Legal
Imobiliário
GABINETE DE ADVOGADOS

Prevenção e Mediação de Conflitos

Como uma rivalidade infantil fez dois colegas ultrapassar um conflito

Silke Buss
Mediadora de Conflitos,
Especialista
em Comunicação



Quando tinha três anos e meio, aconteceram duas coisas extraordinárias. Em Gronau, no noroeste da Alemanha, fui aceite num jardim de infância protestante, apesar de ainda não ter completado os quatro anos e, ainda mais extraordinário, apesar de ter sido batizada católica. O meu pai deve ter tido argumentos bem mais fortes do que o facto de a minha mãe ser protestante. Enfim, lembro-me do primeiro dia quando conheci, de mãos dadas com a minha mãe, a sala, o grande jardim com árvores e um enorme espaço de areia. Logo vi um rapaz seguro com um grupo de quatro ou cinco rapazes, observei-o e defini como objetivo entrar no grupo. O rapaz chamava-se Andreas e encarou-me primeiro como intrusa e, pouco depois, como rival. Fez tudo para me chatear e eu, claro, fiz o mesmo. Passado algum tempo, compreendemos que juntos seríamos mais fortes. Ficámos grandes amigos e, como cochefes do grupo, éramos nós quem decidia quais os jogos a que se brincava, quem ficava em que equipa, etc.

Esta história da minha infância conseguiu provocar um ponto de viragem numa mediação entre dois colegas. Os dois tinham uma

constelação, à partida, delicada: eram os únicos dois colegas de um departamento e um deles era o diretor deste departamento. O conflito deles já contava anos e foi-se agravando até ao ponto em que o superior dos dois estava farto de perder negócios e convidou-os a realizar uma mediação de conflitos. Fui à reunião e apresentei o método com as cinco fases e os princípios da mediação, entre as quais a voluntariedade e a confidencialidade – ou seja, cada mediando poderia terminar a sua participação na

mediação a qualquer momento e os assuntos falados na mediação seriam tão confidenciais que nem o superior teria direito a conhecê-los, só teria conhecimento do acordo final.

Ultrapassada a resistência inicial de um dos dois colegas – aliás, um

clássico (“Por mim, podemos então experimentar, a situação já não pode ficar pior.”) –, iniciámos a mediação. Na primeira fase, expliquei mais uma vez o procedimento e os princípios, esclareci algumas dúvidas e apresentei o protocolo de mediação que, a seguir assinámos, os colegas e eu, a mediadora. Na segunda fase, cada colega, um a seguir ao outro, descreveu a situação que originou o conflito e contou como foi o seu desenvolvimento. Resumi os dois pontos de vista e, como já tinha passado hora e meia, terminámos a

sessão. A próxima iniciámos de novo com um resumo antes de entrar na terceira fase, onde acontece o verdadeiro trabalho para ultrapassar o conflito. As perguntas da mediadora nesta fase conduzem os mediandos ao essencial da relação, com foco nas suas verdadeiras

necessidades. O desafio da mediadora é trabalhar esta fase até ao momento de viragem, até ao momento em que, pelo menos, um dos mediandos faz uma descoberta. Este ponto de viragem é a base da solução que os próprios mediandos a seguir vão encontrar na quarta fase para a seguir, na quinta, formular e assinar o acordo.

Às vezes, não é nada fácil provocar este ponto de viragem. No caso dos dois colegas, tive de acabar a sessão da terceira fase sem resultado, ou seja, sem nenhum dos dois se ter mexido. Por vezes, o tempo ajuda. A caminho da retoma e à procura de como provocar o ponto de viragem, refleti sobre o comportamento dos dois e lembrei-me da minha história com o Andreas. Foi impressionante como a rivalidade de duas crianças conseguiu inspirar os colegas em conflito e abrir caminho para um novo dia a dia de trabalho em equipa.

Esta história da minha infância conseguiu provocar um ponto de viragem numa mediação entre dois colegas

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