

Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 2010, de 5 de janeiro 2024

Legal &
Imobiliário

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



ARRENDAMENTO URBANO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL CELEBRADO EM 1987 COMPENSAÇÃO AO SENHORIO PELA NÃO TRANSIÇÃO PARA O NRAU

«No início de 2014, enviei a um inquilino uma carta para actualizar um arrendamento feito em 1987 e a respetiva renda.

O inquilino respondeu alegando limitações económicas e a renda ficou limitada pelos rendimentos declarados do respetivo agregado familiar e pelo valor do imóvel nas Finanças, durante cinco anos.

Quando os cinco anos estavam a completar-se passaram a ser oito e em 2020 passaram a ser 10 anos.

Este ano, vão completar-se os referidos 10 anos.

Será que, finalmente, poderei actualizar a renda de acordo com os preços correntes no mercado e que o arrendamento passará a estar sujeito às regras dos outros contratos ou ainda não é desta?»

Efectivamente, de acordo com o regime legal de transição dos contratos de arrendamento mais antigos para o NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), que entrou em vigor em 2012, caso o arrendatário se opusesse à mesma, invocando

alguma salvaguarda legal ficaria obrigado a pagar o valor da renda actualizada com as limitações previstas legalmente, durante cinco anos, findos os quais o senhorio poderia, de novo, promover a transição do contrato para o NRAU, sem que o arrendatário pudesse invocar, novamente, o regime de salvaguarda aplicado anteriormente e, na falta de acordo das partes quanto ao tipo ou à duração do contrato, este passou a dever ser considerado como celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos.

Posteriormente, precisamente pouco antes de se completarem os referidos cinco anos, a Lei 43/2017, veio alterar, para oito, o prazo anteriormente fixado de cinco anos e na falta de acordo para a fixação de um prazo o contrato deverá ser considerado como celebrado com o prazo certo de cinco anos e já não de dois como anteriormente previsto.

Por sua vez, em 2020, como o leitor refere, nos termos da Lei 2/2020, os referidos oito anos passaram a ser 10 anos, durante os quais os senhorios continuaram a não poder actualizar as

rendas fixadas e a não poder promover a transição dos contratos para o NRAU.

Embora, quanto às primeiras comunicações enviadas em 2012, os referidos 10 anos se completassem em 2022, o Orçamento do Estado para esse mesmo ano suspendeu os prazos para transição dos arrendamentos habitacionais mais antigos para o NRAU, remetendo para a publicação de um relatório sobre o mercado do arrendamento nacional, após o qual foi publicada a Lei 56/2023 que determinou que, afinal, os contratos de arrendamento habitacional celebrados antes de 18.11.1990 não transitarão para o NRAU, mais tendo determinado que se procederia à definição de medidas fiscais, incluindo isenção do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares e do imposto municipal sobre imóveis, dos montantes e dos limites da compensação a atribuir aos senhorios e da renda a fixar para o arrendatário a partir de 2024.

Em 27.12.2023 foi publicado o DL 132/2023 que, na sequência do anterior diploma legal, veio estabelecer os limites da renda a fixar nesses contratos e a compensação dos senhorios.

Pelo exposto e de acordo com este último diploma legal, o contrato de arrendamento do imóvel do leitor, que tudo indica ser habitacional, não transitará para o NRAU e a única actualização de renda que, em 2024, poderá ser feita é a que resultar da aplicação do coeficiente de actualização das rendas que anualmente é apurado pelo INE (Instituto Nacional de Estatística) publicado para o efeito no Diário da República, tendo sido publicado o Aviso n.º 20980-A/2023 de 30 de Outubro que fixou o coeficiente de 1,0694.

De acordo com o diploma ora publicado se, ainda assim, a renda for inferior a um duodécimo de 1/15 do VPT (valor patrimonial tributário) do imóvel locado, o leitor terá direito a uma compensação que, a partir de julho de 2024, poderá requerer e que será concedida sob a forma de subvenção mensal não reembolsável, correspondente à diferença entre o valor da renda mensal devida em 28.12.2023 e o referido um duodécimo de 1/15 do VPT do locado.

Legal
Imobiliário
GABINETE DE ADVOGADOS

Prevenção e Mediação de Conflitos

Resolução 2024: Conseguir comunicar para os diferentes perfis

Silke Buss
Mediadora de Conflitos,
Especialista
em Comunicação



Não gosto de resoluções de ano novo. Não me lembro de ter alguma vez definido um comportamento diferente com início a 1 de janeiro. Porquê esperar? Quando nos ocorre uma melhoria ou uma mais-valia para o nosso dia a dia e chegamos à conclusão de que a queremos colocar em prática, o ideal e natural, para mim, é avançar de imediato. Assim se aproveita a felicidade da descoberta e a energia positiva que gera. No entanto, as pessoas são diferentes e o que conta é o resultado, ou seja, a capacidade de identificar e implementar novos hábitos no quotidiano. Portanto, este artigo é para todas as pessoas, com ou sem resoluções para 2024, que queiram melhorar a sua comunicação e, assim, aumentar o seu bem-estar e sucesso no trabalho e a nível particular.

As pessoas são, de facto, diferentes. Já refleti sobre a recomendação de pagar algo na mesma moeda? Esta lei popular de retorno parte do princípio de que todas as pessoas são iguais, partilham as mesmas necessidades, os mesmos valores e o mesmo foco, mas não é nada assim. Os indivíduos são diferentes e a consciência disso é o fundamento

de uma comunicação bem sucedida. Identificar as necessidades base num/a interlocutor/a e tomá-las em consideração na comunicação é a chave. Lembra-se de um colega que explica, com toda a calma, tudo ao pormenor ou de uma colega que costuma interromper rapidamente com perguntas diretas ou de um colega que se entusiasma e salta vivamente entre temas ou de uma colega que tenta acalmar e manter a equipa unida quando surgem divergências? Eis os quatro perfis. Cada elemento da equipa exprime a sua necessidade principal através da sua comunicação corporal, verbal e para-verbal (melodia, ritmo, pausas e volume). O primeiro procura regularidade e segurança, a segunda resultados e reconhecimento, o terceiro novas experiências e diversão e a quarta integração e harmonia. Se pedíssemos aos dois colegas e às duas colegas para complementar, de acordo com o seu lema, a frase “Se é para fazer”, o primeiro diria “é para fazer bem”, a segunda diria “eu faço melhor e mais rápido”, a terceira diria “eu vou fazer diferente” e a quarta diria “é para fazermos juntos”.

Naturalmente, as pessoas costumam ter todas as quatro necessidades básicas,

contudo, com proporções variáveis, que, por sua vez, podem variar consoante o contexto, a fase de vida, etc. Mas vamos manter as coisas simples. Como temos então as quatro necessidades em nós, é “apenas” preciso ativar a necessidade em comum com a pessoa com quem comunicamos. Chamamos a isso rapport e há quem aprenda a estabelecer esta empatia naturalmente na sua infância e se torna o/a tal comunicador/a nato/a. Quem não teve esta sorte, pode aprender a ler a comunicação corporal, verbal e para-verbal passo a passo. Como identificar as quatro necessidades? Eis alguns indícios: Uma pessoa que procura estabilidade e segurança costuma ter uma linguagem corporal reduzida e utiliza um vocabulário de planeamento, estrutura, análise e regras em frases longas e interligadas. O seu discurso parece distante. Uma pessoa que procura resultados e reconhecimento costuma destacar-se por uma comunicação corporal de presença e ação, um discurso focado e conciso, com o seu ego bem presente e com um vocabulário direcionado e de alcance de objetivos. Uma pessoa que procura novas experiências e diversão deixa-se

identificar através de uma comunicação corporal, verbal e para-verbal expressiva. O seu discurso é pessoal, próximo e emocional com vocabulário variado, criativo e frases por vezes inacabadas. Salta entre temas e defende o novo pelo novo. A pessoa que procura harmonia e integração costuma exprimir esta necessidade com um discurso envolvente, social e compreensivo, na primeira pessoa do plural e com um vocabulário de equilíbrio, equipa e ligação. A comunicação corporal é suave e inclui o toque.

Se se lembrar das Festas e visualizar algumas cenas, consegue identificar as necessidades dominantes dos seus familiares? Quer experimentar? Poderia ser o início de uma comunicação mais consciente e mais bem-sucedida. Lá está, para quem gosta de resoluções, seria uma excelente resolução para 2024. O que é que lhe parece?

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