

Governo ainda não decidiu se trava aumento de 5% nas rendas

Inquilino com contrato de 800 euros mensais em risco de pagar mais 521 euros por ano. Deco antevê agravamento do endividamento das famílias. Espanha colocou tecto à subida das rendas nos 2%

Pedro Crisóstomo

A poucos dias de aprovar um pacote de medidas de apoio ao rendimento das famílias para responder ao aumento geral dos preços, o Governo ainda não decidiu se tomará medidas específicas para travar o aumento de 5,43% que os senhorios poderão aplicar em 2023 com base nas regras gerais de actualização.

Como a legislação portuguesa permite aos proprietários actualizarem anualmente as rendas habitacionais e comerciais, no arrendamento urbano e rural, em função da variação média do índice de preços no consumidor registado, sem a componente da habitação, nos 12 meses terminados em Agosto do ano anterior, a maior parte dos contratos poderá ser alvo de um agravamento de 5,43% a partir de Janeiro, porque foi essa a taxa de variação registada em Agosto naquele indicador específico.

Questionado por e-mail se irá implementar medidas para conter este salto, o Ministério das Infra-estruturas e da Habitação respondeu ao PÚBLICO que, neste momento, o assunto “ainda está em análise”, embora frise que o Governo “está a acompanhar as preocupações que têm sido manifestadas sobre este tema, nomeadamente pelas várias associações do sector”.

O ministério liderado por Pedro Nunos Santos não esclareceu se as eventuais medidas farão, ou não, parte do pacote a aprovar no Conselho de Ministros extraordinário marcado para a próxima segunda-feira, nem clarificou se, decidindo agir, protegerá todos os contratos passíveis de actualização ou se a resposta poderá passar por definir medidas diferen-

ciadas em função, por exemplo, do nível de rendimento dos inquilinos.

Até ao final do ano, o Governo ainda terá de apresentar a proposta do Orçamento do Estado para 2023 e, colocando-se esta questão apenas a partir de Janeiro, o executivo poderá aproveitar esse momento para tomar a iniciativa, se o decidir fazer, sabendo de antemão que os partidos da oposição poderão fazê-lo (o BE defende que o aumento seja igual ao que existiu este ano, de 0,43%).

O Governo espanhol já decidiu impor um tecto à actualização do valor das rendas, limitando os aumentos a 2%, independentemente do nível de inflação, que, na quarta maior economia do euro, se mantém num valor superior a 10% (para comparações europeias, o índice de preços em Portugal ficou, em Agosto, 9,4% acima do valor registado em igual mês de 2021). O valor nacional da inflação é de 8,97%, mas o diferencial chega aos 9,24% se se excluir a habitação.

Salto anual

De acordo com o Censos 2021, havia em Portugal 922,9 mil alojamentos familiares arrendados. Nem todas os contratos são abrangidas pela regra da actualização anual. Para os arrendamentos habitacionais anteriores a 1990 e para os contratos da vertente comercial anteriores a 1995, mantém-se o regime transitório de congelamento.

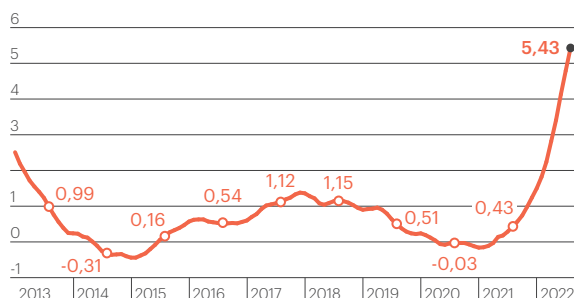
Mas, para o universo dos contratos abrangidos, que são a maioria, a questão vai colocar-se e representará uma grande subida face ao que tem acontecido nos últimos anos. Em 2021, as rendas não sofreram actualização, porque a inflação anual relevante



Em 2021, só cerca de 200 mil rendas eram das antigas

Inflação excluindo a habitação

Variação média dos últimos 12 meses, em %



Fonte: INE

Infografia | PÚBLICO

para o cálculo foi negativa; e, em 2022, foi de 43 centimos por cada cem euros de renda, quando agora o aumento legal é de 5,43 euros por cada cem.

Há contratos que podem prever outro regime de actualização que não este. Por outro lado, um proprietário pode decidir não seguir avançar com este salto. Porém, se o fizer, o senhorio tem de o comunicar ao inquilino e este pode não aceitar o acréscimo, mas tem de fazer uma contraproposta ou, numa situação limite, terminar o contrato.

A jurista da Deco Proteste Magda Canas afirma que haverá “uma enorme fatia de consumidores que serão afectados”, tendo em conta que, em

Proprietários recusam ser “sacrificados”, mas são “sensíveis” ao risco para inquilinos

Quem tem casas arrendadas nem quer ouvir falar de um possível travão ao aumento das rendas em 2023. “Nem nos passa pela cabeça que a solução passe pelo sacrifício dos proprietários”, reage Carlos Teixeira, diretor da Associação Nacional de Proprietários (ANP), que representa cerca de dez mil associados.

A estimativa provisória do INE sobre a inflação de Agosto permitiu perceber que as rendas dos contratos pós-1990 podem vir a subir até 5,43% no próximo ano. É uma taxa “elevada”, reconhece. Porém, sustenta que “nos últimos quatro anos não houve aumentos nos contratos em vigor; ou, se houve, eram tão baixos que alguns proprietários nem enviavam as cartas aos arrendatários porque o preço do selo era superior ao aumento da renda”, comenta. Por isso, seria “incompreensível” que o pacote de medidas que o Governo anuncia na segunda-feira para ajudar as famílias incluisse um travão às rendas em 2023, diz.

“Actualmente, há 900 mil contratos, dos quais 70% têm rendas até 400 euros. Estamos portanto a falar de aumentos médios inferiores a 20 euros por mês”, estima. Aumentos desta dimensão “difícilmente compensarão” o acréscimo de custos que “muitos proprietários terão de enfrentar”. “Aumentos de 20 euros por mês não vão cobrir a subida da Euribor e das taxas de juro de referência, além das despesas inerentes à manutenção das casas e impostos.” Daqueles 900 mil contratos, 2,2% envolvem rendas acima dos 1000 euros, afirma a ANP. Fazendo as contas, estes terão aumentos na ordem dos 50 euros mensais. Carlos

Teixeira conclui que os agregados que podem pagar 1000 euros de renda podem encaixar esta subida. Contudo, admite que, para a classe média, que hoje em dia paga rendas entre 400 e 1000 euros, o esforço adicional de um aumento de 5,43% pode gerar situações complicadas.

A ANP acredita, no entanto, que os proprietários vão ter em conta a actual taxa de esforço dos respectivos inquilinos, quando tiverem de decidir que valor de actualização pretendem aplicar. Essa tem sido, aliás, a mensagem da ANP aos seus associados. “Tempo apelado à sensibilidade dos nossos associados para que levem em conta a taxa de esforço actual. Se esta já for elevada, talvez seja preferível avaliar um aumento abaixo do máximo possível, mas que permita manter o contrato em vigor. Porque perder inquilinos nesta altura significa receber uma casa num estado que não se sabe qual é, e ficar talvez meses à espera de um novo inquilino, num contexto económico que ninguém pode garantir que não vá piorar nos próximos tempos.”

Sobre o “travão” às rendas antigas, que se aplica até Maio de 2023, a ANP espera que o Governo ponha fim ao período transitório de dez anos. “O que esperamos é que esses contratos passem a ser abrangidos pelas regras normais do arrendamento e que o Governo “intervenha depois, através da Segurança Social e dos meios do Estado, nos casos em que houver incapacidade económica das famílias” para suportar a renda.

Victor Ferreira

2021, só cerca de 200 mil rendas eram das antigas. A nível nacional, “a maioria dos valores encontra-se abaixo dos 500 euros e só uma pequena fatia tem um valor acima de mil euros” mensais, mas, entretanto, os valores estão a crescer nos novos contratos de arrendamento, “com valores completamente absurdos para a maioria dos portugueses”, frisa.

Para os inquilinos terem ideia de quanto poderão ficar a pagar mais, basta multiplicarem o valor mensal da renda pelo coeficiente 1,0543. Vejam-se três exemplos: uma renda de 500 euros mensais pode subir para 527,15 euros (são mais 326 euros ao fim de um ano); uma renda de 800 euros arrisca-se a passar para 843,44

euros (num ano, são mais 521 euros); uma de mil euros pode saltar para 1054,3 euros (um agravamento anual de 652 euros).

Para lá da habitação

Para Ana Cordeiro Santos, investigadora no Centro de Estudos Sociais (CES) da Universidade de Coimbra na área da Igualdade, Habitação e Endividamento, a dimensão da actualização terá um impacto “particularmente agravado” na população com maiores dificuldades económicas.

“Este aumento coloca as famílias de menores rendimentos numa situação de ainda maior dificuldade”, afirma, lembrando que, de acordo com um inquérito recente do INE, relativo

à realidade de 2020, a maior parte das famílias que vivem numa casa arrendada diz que preferia comprar habitação, mas que não o faz por não ter condições financeiras para isso (64% das famílias arrendatárias).

Embora o agravamento seja inferior ao aumento geral da inflação que se verifica neste momento (de 9%), a subida irá somar-se aos factores que já contribuem para a quebra do poder de compra das famílias, numa altura em que os índices dos bens alimentares e dos produtos energéticos estão a crescer acima do valor médio do índice geral dos preços no consumidor (no segundo trimestre, a remuneração bruta total média em termos reais caiu 4,6% em termos homólogos).

“Neste momento inflacionário, em que os rendimentos do trabalho não acompanham a evolução dos outros preços, estamos a assistir a uma degradação da situação dos trabalhadores e a uma transferência de rendimentos do trabalho para o capital”, nota a Cordeiro Santos, coordenadora da obra *A Nova Questão da Habitação em Portugal*. A investigadora salienta que o custo da habitação, seja no mercado de arrendamento, seja no de habitação própria, se tem vindo a agravar – e, no primeiro caso, diz, assiste-se a uma subida no valor dos novos contratos.

Ao longo dos últimos 20 anos, nota a investigadora do CES, a “inflação tem sido baixa e o modelo de actualização das rendas”, tal como está previsto na legislação, “não colocava grandes questões”, mas, agora, verifica-se não só o incremento no custo da habitação, mas também o agravamento dos bens alimentares e dos produtos energéticos, que absorverão “uma parte significativa do rendimento”. Numa frase: “Há degradação das condições de vida que vai para além da habitação.”

Organizar o orçamento

A investigadora pensa que serão necessárias “medidas de mitigação”, lembrando, ao mesmo tempo, que há questões estruturais por resolver (por exemplo, na regulação dos preços da energia e da habitação). E refere que a própria existência de problemas de partida dificulta actuar nestas circunstâncias excepcionais. “Nunca se pode olhar para este problema intervindo apenas pontualmente para mitigar os efeitos do aumento dos preços”, afirma.

A jurista da Deco Magda Canas acredita que o número de famílias endividadas poderá aumentar devido ao agravamento das rendas. “Alguém que tem um contrato de arrendamento pode perfeitamente ter simultaneamente um crédito pessoal, para a realização de obras, para a aquisição de automóvel, pode ter cartões de crédito. Temos de olhar para a renda como um todo, e [o agravamento] vai pesar muito no orçamento dos portugueses”, alerta.