



Rendas antigas: Proprietários sujeitos a Erros e Injustiças

João Cabral

4-Ago-2011

Aos proprietários com rendas antigas foi retirada a utilidade do bem enquanto as despesas, que não param de aumentar, continuam a seu cargo.

O verdadeiro proprietário tem sido o inquilino que goza da utilidade da coisa sem ter de se preocupar com os encargos a ela inerentes: seguros, obras, limpeza, porteiro, luz da escada, elevadores, além, claro está, do pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e do correspondente Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares (IRS), havendo a acrescentar a Taxa de Conservação de Esgotos ou de Saneamento que ainda vem comer mais um bocado do pequeno rendimento.

Milhares de arrendatários pagam menos de renda de casa do que aquilo que todos os meses despendem em electricidade, telemóveis ou em televisão por cabo, para se poderem deleitar com mais de 40 canais, enquanto muitos proprietários que vivem só das rendas, são obrigados a uma existência que roça a indignidade.

Há contratos em vigor com dezenas e dezenas de anos e é relativamente frequente quando um inquilino idoso e sem filhos tem em casa uma criada bastante mais nova, com ela se casar, pelo menos de *jure*, para lhe deixar de herança aquilo que não lhe pertence: a casa! E lá se vão passar mais 30 ou 40 anos! E se houver filhos e bens, não se casa, porque isso complicaria a vida familiar, mas a criada vai à Junta de Freguesia requerer uma declaração que ateste que vive com o patrão em concubinato (como se fossem marido e mulher) passando ela a gozar-se do locado. Pagando uma ninharia de renda fica com a utilidade da coisa! Assim já se adivinha que quem vai continuar sem a propriedade é... o proprietário!

Em relação aos proprietários que tenham dado de arrendamento, antes de 1990 no caso habitacional e antes de 1995 no não habitacional, os seus bens, podemos considerar que vivem em ambiente de expropriação. De facto, só a partir dessas datas e com a entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano (RAU) em 15 de Novembro de 1990 é possível arrendar a propriedade por um prazo mínimo de 5 anos, findos os quais a propriedade volta às mãos do proprietário ou é livremente renegociada a permanência do inquilino no locado, além da possibilidade de se irem actualizando as rendas de acordo com a inflação verificada, sendo também possível transferir para o arrendatário várias despesas de manutenção e conservação.

É verdade que nestes 20 anos muita coisa mudou e em 2006 entrou mesmo em vigor o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) que regula os arrendamentos

posteriores mas que em relação aos contratos celebrados antes de 1990, que são cerca de 400.000, o que representa metade do total nacional, tudo se encontra, em termos práticos, na mesma, como desde 1948 (Lei 2030 – congelamento de rendas em Lisboa e Porto).

Porque não se insurgem os detentores formais da propriedade contra este estado de coisas?

Essa é a questão!

Porque se aceita a dupla tributação? Em IMI que agrava os bens de putativo grande valor mas que na realidade rendem quase nada e em IRS, onde nem sequer se considera uma dedução *ad hoc* para despesas de conservação e manutenção, do mesmo modo que sucedeu até ao ano de 2000 com uma dedução fixa de 35% sobre o rendimento predial bruto destinada a provisionar despesas. O rendimento de um prédio não se assemelha a outros tipos de rendimentos livres de encargos de conservação e manutenção!

Os detentores da propriedade têm de exigir a mudança do que deve ser mudado e não sentir pejo da qualidade de proprietários, muitas vezes de propriedades em que os verdadeiros “proprietários” são quem lá vive a troco de rendas que os anos passados tornaram irrisórias.

E não nos iludamos com promessas eleiçoeiras que já provaram e contra-provaram que nunca hão-de passar disso mesmo: promessas.