



Consultório Urbanístico

SOFIA PLÁCIDO DE ABREU
SÓCIA DA PARES ADVOGADOS

spa@paresadvogados.com
www.paresadvogados.com

Realizei obras de recuperação num imóvel com o apoio da Câmara e do IHRU com a pressuposta atualização da renda.

Passou um ano e o inquilino recusa-se a pagar a renda atualizada.

Que posso fazer?

Henrique Santos

As obras de recuperação do imóvel, realizadas com o apoio da Câmara Municipal e do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), presumem-se terem sido efetuadas ao abrigo do Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), instituído em 1988, encontrando-se atualmente regulado pelo Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22 de dezembro.

Efetivamente, o RECRIA tem como objeto a concessão de incentivos, pelas referidas entidades, aos proprietários e senhorios que recuperem fogos e imóveis degradados mediante a realização de obras: i) de conservação ordinária; ii) de conservação extraordinária; iii) de beneficiação que sejam necessárias para a concessão de licença de utilização. Os benefícios revestem as modalidades de participação a fundo perdido e de financiamento das obras não participadas.

O RECRIA prevê um regime especial de atualização das rendas na sequência da realização das obras.

O cálculo dessa atualização é efetuado pela Câmara Municipal de acordo com as fórmulas constantes do diploma e transmitido ao IHRU, juntamente com o pedido de participação apresentado pelo interessado, após a aprovação das obras a realizar.

O IHRU, quando atribua a participação, comunica a decisão ao requerente e à Câmara Municipal, da qual constam os valores da atualização das rendas. O senhorio, no prazo de 30 dias, contados da receção dessa comunicação, deverá transmitir aos arrendatários, por carta registada com aviso de receção, os seguintes elementos: i) Cópia da descrição dos trabalhos a efetuar e correspondente orçamento, discriminado por fogo e partes comuns do edifício, ii) data prevista para início e duração das obras, iii) Cálculo da atualização da renda, informando que cabe recurso desse cálculo no prazo de 60 dias para uma comissão especial e da decisão desta para o tribunal.

Após a conclusão das obras, a Câmara Municipal emite uma declaração confirmando que as mesmas estão ultimadas e envia-a para o IHRU com cópia para o senhorio. O senhorio remete essa cópia aos arrendatários por carta registada com aviso de receção, sendo a nova renda exigível no mês seguinte.

Contudo, se o senhorio não tiver comunicado aos arrendatários os elementos suprarreferidos, a renda atualizada só será devida no ano seguinte.

Em qualquer dos casos, tendo já decorrido mais de um ano, consideramos que será possível reagir judicialmente para obtenção do valor das rendas em falta (quer o arrendatário não se encontre a pagar o acréscimo comunicado ou não se encontre a pagar de todo), bem como para solicitar a resolução do contrato de arrendamento.

Envie-nos as suas questões para:
consultoriourbanistico@impresa.pt