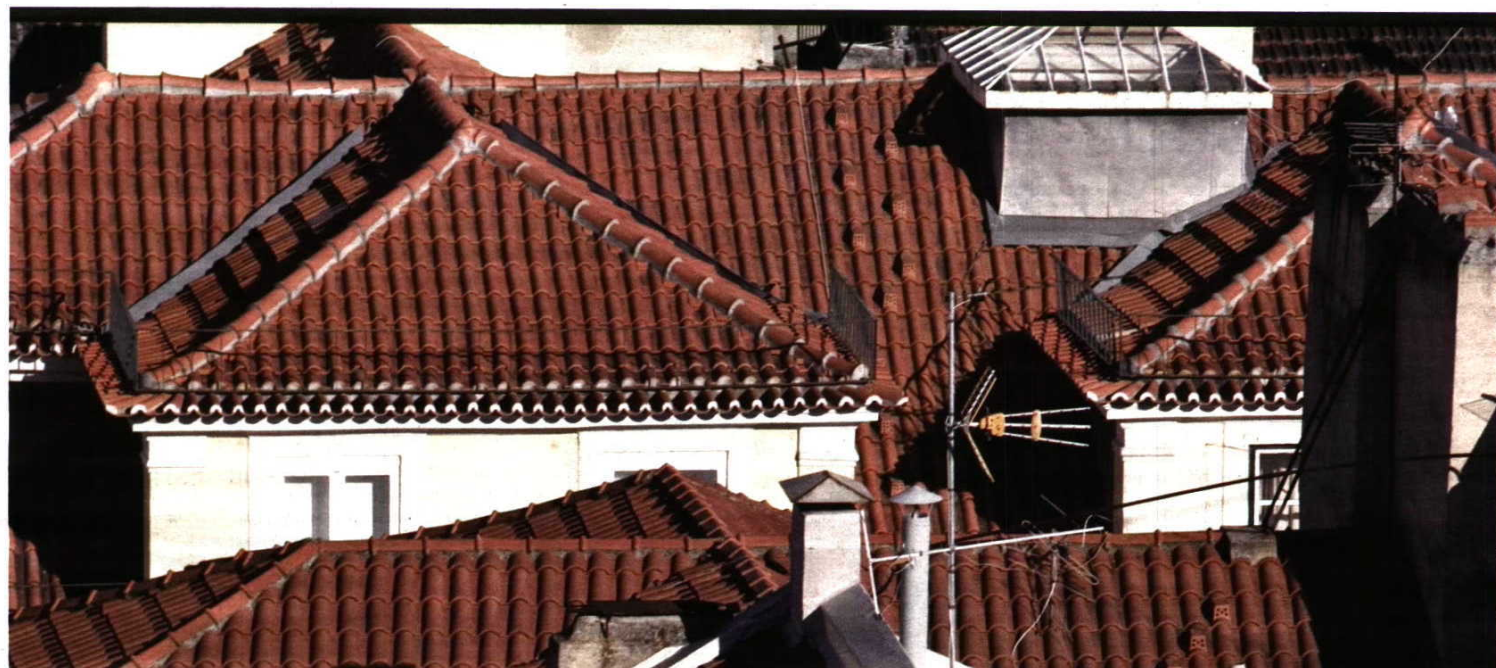




LEI DAS RENDAS



Os alçapões de uma lei polémica

PS vai apresentar propostas de alteração e a maioria mostra abertura em negociar o diploma. Especialistas apontam falhas

A velha imagem do pêndulo que vai de um extremo ao outro pode ser usada a propósito da proposta de lei sobre arrendamento: se, antes, havia um excesso de garantismo em favor do inquilino, passa-se ao facilitismo em demasia em prol dos senhorios. E o pior é que ocorre sem controlo, na medida em que é retirada da alçada dos tribunais grande parte do procedimento de despejo. A proposta contém um conjunto de "alçapões" jurídicos que podem encobrir atos de pura especulação e deixar desamparada uma fatia carenciada da população. Sofia Abreu, da Pares Advogados, especializada na área, dizia ao Expresso que "o articulado tem disposições muito desfavoráveis, dissuasoras do recurso a tribunal, desde logo pelo custo financeiro, 'condenando' as pessoas a um acordo gravoso ou ao despejo".

O PSD já manifestou abertura em "melhorar as soluções propostas" e o PS, embora ainda não tenha decidido como vai votar, anunciou que apresentará "profundas alterações". "Há o perigo de se estar a jogar através da negociação com um direito fundamental", alertou Eduardo Cabrita, ex-secretário de Estado.

Quanto às Câmaras, estão de sobrelhevo. O vice-presidente de Lisboa, Manuel Salgado, disse ao Expresso que teme que em relação a determinados processos, como as obras, "lhes caia em cima o ônus de resolver um problema social gravíssimo".

A Associação Nacional de Inquilinos está preocupada precisamente com os tais "alçapões". Está a favor de mais rapidez, mas pede um "contrapeso fiscal" que incentive os proprietários a arrendar sem especular.

Já os senhorios estão divididos. A Associação Lisbonense de Proprietários condena liminarmente o novo texto por "nada resolver". O seu presidente, Menezes Leitão, afirma que o problema central são os antigos arrendamentos e contesta até os números do Censos 2011, que apontam para a existência de apenas 255 mil inquilinos nestas condições, num universo de 722 mil casas arrendadas e 734 mil por arrendar/vender. A Associação Nacional de Proprietários viu algumas das suas propostas serem acolhidas pela ministra. Mas tem reservas em relação a um processo negocial "demasiado complexo e difícil de concretizar". Para António Frias Marques, o problema "é haver casas a mais e inquilinos sem garantias".

Luísa MEIRELES
lmeireles@expresso.imprensa.pt

DEMOLIÇÃO OU OBRAS PROFUNDAS

É um dos pontos mais gravosos da nova lei. Ao contrário do passado, em que era exigido um processo judicial, o texto prevê que, neste capítulo, o senhorio faça mera comunicação ao inquilino com uma antecedência de seis meses, juntando simples declaração do município de que deu entrada na Câmara o respetivo processo, que implica a desocupação. O processo dá direito a indemnização de seis meses e à denúncia do contrato, sendo que o inquilino tem 30 dias para sair. Manuel Salgado alerta para o facto de, segundo os regulamentos, as Câmaras terem apenas 20 dias para se pronunciarem, pelo que podem não ter tempo para confirmar a necessidade de desocupação e, portanto, de os inquilinos assim despejados lhes pedirem contas para resolver o problema. Não há prazo para verificar o incumprimento pelo senhorio, sendo certo que segundo o regime em vigor as obras podem ser dilatadas até três anos. A penalização é de soma equivalente a 10 anos de renda (antes dois anos, mas com reocupação). O senhorio tem de garantir ao arrendatário o realojamento em "condições análogas" (que até agora eram interpretadas pelo juiz), mas só a idosos ou portadores de deficiência. O despejo é garantido em qualquer condição e sai barato, sobretudo para fundos imobiliários e tendo em conta a localização, antiguidade destes contratos e valor das rendas.

DENÚNCIA PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA

O mesmo procedimento simplificado vale para os casos de denúncia para habitação própria ou dos filhos. Sendo que desaparece o impedimento de ter casa arrendada no mesmo concelho ou limítrofe (fica só o de ter casa própria) e a obrigatoriedade de denunciar o contrato mais recente, no caso de ter vários. Uma vez mais, a indemnização e os prazos são encurtados: a primeira é reduzida a seis meses (antes um ano), e basta o senhorio ser proprietário há dois anos (antes cinco). Nem a idade nem a carência têm aqui salvaguarda e, para Sofia Abreu, "é uma situação que pode proporcionar as maiores golpadas".

DIREITO DE RECURSO

Na primeira versão estava previsto que a sentença que decretasse o despejo era irrecorrível. A proposta final permite o recurso em determinados casos, mas retira-lhe o efeito suspensivo, isto é, não suspende a aplicação da sentença até decisão final. Isto significa que se o inquilino recorrer da decisão, além de pagar caução e rendas, terá sempre de abandonar a casa — um contrassenso tanto maior quanto pode vir a ser-lhe dada razão. Os juristas interpretam a solução como sendo de "cariz intimidatório".

APOIO A IDOSOS E DEFICIENTES

O novo princípio da negociação na atualização das rendas (e que redundou no estabelecimento de uma nova renda ou na denúncia do contrato) tem limites para o caso dos idosos e portadores de deficiência. Estes não podem ver os seus arrendamentos cancelados e as atualizações estão limitadas. Mas há um prazo: apenas durante cinco anos, findo os quais as rendas poderão ser atualizadas a valores de mercado. A Segurança Social terá de encontrar a solução.