

Reflexões sobre o NRAU

(o desassossego que o NRAU trouxe à sociedade civil)

A HABITAÇÃO (CONDIGNA), é um direito fundamental dos cidadãos com reconhecimento constitucional (art. 65.º CRP).

Para o garantir compete ao Estado, designadamente: “estimular a construção privada com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada” (artº 65º, nº 2, alínea c)).

Questão essencial a dilucidar é qual o interesse geral que o Estado deve assegurar? O interesse económico da construção privada ou o bem estar dos cidadãos?

SEJA QUAL FOR A FORMULAÇÃO POR QUE SE OPTE, O INTERESSE PÚBLICO RESIDE SEMPRE NA BUSCA DE BEM-ESTAR PARA A GENERALIDADE DA POPULAÇÃO, desatendendo interesses individuais que se lhe oponham.

Assim, incumbindo ao Estado, também, “estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada” (art. 65.º-2-c)), A PROTEÇÃO DO INVESTIMENTO PRIVADO NA CONSTRUÇÃO NÃO PODE, NUNCA, DESACAUTELAR O DIREITO DAS PESSOAS A UMA SITUAÇÃO JUSTA, EQUILIBRADA E PROPORCIONADA.

No âmbito do arrendamento, não se compreende – não pode aceitar-se – que o legislador consinta que o interesse económico do senhorio possa valer-se de uma condição negocial desprotegida dos inquilinos, tornando-se exorbitante, especulativo, não raro, imoral.

Para os arrendatários aquele direito constitucionalmente reconhecido está ligado a ESTABILIDADE DA RELAÇÃO LOCATÍCIA QUE SUPORTA A SUA HABITAÇÃO.

Aceitando que se podia intervir legislativamente no sentido da atualização das rendas que se encontrassem em valores desadequados, não percebo o feroz ataque que a Lei 31/2012 faz à estabilidade do arrendamento habitacional, nem a forma abrupta e violenta como os aumentos das rendas foram legalizados.

Clara manifestação desse ataque constituem:

- a) A imposição da precarização dos contratos anteriormente não denunciáveis sem motivo.
- b) O estabelecimento de um regime legal imperativo que obriga que não possam ser negociadas cláusulas que dêem garantias de estabilidade (designadamente proibindo a oposição à renovação do contrato antes de decorrido certo período de tempo) (artº 1080º C.C.).
- c) O dificultar da celebração de contratos de longa duração com a imposição da obrigação de cumprimento (ou pagamento) pelo menos de uma terça parte do contrato ou da sua renovação.
- d) A redução drástica do tempo para oposição à renovação pelo senhorio, que passou de 1 ano para 4 meses.
- e) Nenhuma capitação do RABC (tanto paga um agregado de uma pessoa com RABC de 1.000 € como o agregado de 5 pessoas com o mesmo RABC de 1.000 €).
- f) Obrigação da renovação anual do RABC sob pena de perder a proteção decorrente do rendimento.

O que torna mais afrontoso este ataque às pessoas é o facto de relativamente aos arrendamentos não habitacionais, que têm como principais destinatários as empresas, o legislador expressamente estabelecer um regime que permite a negociação de condições diferentes, que possam garantir estabilidade (artº 1110º nº 1 C.C.)

Este intuito persecutório do mesmo legislador, relativamente aos arrendamentos habitacionais, manifesta-se ainda:

- a) Na norma do nº 5 do artigo 19-A do Dec-Lei 158/2006, na redação do Dec-Lei 266-C/2012 de 31/12, que estabelece o direito do senhorio receber indemnização de, no mínimo, 6 meses de renda, se o inquilino alegar que tem um RABC inferior a 5 RMNA e isso não for verdade ou se o inquilino não apresentar o comprovativo do RABC, após ter alegado rendimento inferior a 5 RMNA, tudo isso sem prejuízo de receber as rendas devidas
- b) Na grosseira insensibilidade com que foram fixados os saltos nos escalões para fixação da renda em função do RABC (499 € - 49,60; 500 € - 85; 1499 € - 254; 1500 € - 375)
- c) No facto de o silêncio valer como aceitação de soluções manifestamente prejudiciais (o que tem particular relevância nos arrendamentos habitacionais pela maior fragilidade de muitos destinatários. Regra geral os empresários têm maior acesso a apoio técnico jurídico)
- d) No permitir e validar qualquer pedido do senhorio, por mais disparatado que ele seja (idem)

O permitir as comunicações de transição para o NRAU sem limites ou sequer balizas no pedido de renda, agravou em muitos casos o susto e por vezes desespero com que as famílias receberam essa comunicação.

Há muitos arrendatários, sobretudo mais carenciados e mais idosos, para quem o processo de transição constituiu e constitui verdadeiro drama.

Tenho registado no meu computador 2470 comunicações de inquilinos relativas a processos de transição do contrato de arrendamento para o NRAU e o sentimento que tenho é que a generalidade de quem se me dirigiu para esse efeito, se encontrava em estado de verdadeiro desassossego.

Acrescentar que atendi (que me recorde) pelo menos 4 senhoras com mais de 90 anos de idade que viviam sós e se deslocaram à minha consulta também sós para lhes preparar a resposta às comunicações do senhorio.

Essa situação evidencia ainda a violação pelo NRAU do normativo do artigo 72º do CRP que estatui: *“As pessoas idosas têm direito à segurança económica e a condições de habitação e convívio familiar e comunitárias que respeitem a sua autonomia pessoal e evitem e superem o isolamento ou a marginalização social”*.

A minha crítica não é aos proprietários, senhorios, que com naturalidade procuram retirar da lei as vantagens que esta lhes confere, mas ao legislador que manifesta tal falta de sensibilidade e respeito pelas legítimas expectativas das pessoas e pelo seu bem estar, parecendo mais querer impor aos arrendatários uma vingança relativamente a um legal regime anterior que considerou protecionista do que encontrar uma solução económica para os arrendamentos com rendas desatualizadas.

José Martins – Advogado da AICNP