



HABITAÇÃO

Falhas ocultas na lei das rendas

Inquilinos a declararem rendimento zero mas com sinais de posses. Cartas mal redigidas e **chumbos de despejos por erros processuais** são algumas das 'dores' de aplicação da nova lei do arrendamento

O advogado José Machado, sócio da SRS Advogados e responsável pelo Departamento de Contencioso nesta Sociedade, defende que o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) de 2012 "criou pela primeira vez um regime universal, diferente de tudo o que se fez timidamente ao longo do século XX em Portugal e resolve problemas que antes ninguém tinha tido a coragem política para fa-

zer". Todavia, como acontece com alguma legislação nacional, tem "as suas virtudes e os seus defeitos", remata.

E foi num contexto de análise da lei (plasmada no livro "Arrendamento Urbano (NRAU)", da Petrony Editora) que o jurista detetou as suas primeiras "lacunas". "O legislador identificou, e bem, como fragilidades do inquilino o rendimento baixo e a idade elevada e criou, pa-

ra cada caso, um regime excecional, obrigando o Estado, cinco anos após a promulgação da lei, a assumir as suas responsabilidades e a apoiar inquilinos verdadeiramente carenciados", destaca.

Para este jurista, tudo seria perfeito se, do lado dos inquilinos, não tivesse surgido uma nova realidade, bastante complexa, que escapou por completo ao crivo do legislador: "Dete-

támos que o sistema da prova dos rendimentos tem fragilidades dentro de um sistema fiscal que nem sempre corresponde à realidade. Encontrámos situações em que nos aparece uma certidão das Finanças a fazer a prova de rendimento zero. Pode parecer estranho, mas a pessoa não existe fiscalmente. Possui sinais exteriores de posses, detetados pelos senhorios, mas a prova requerida e emitida pelas Finanças não corresponde à realidade".

O advogado considera que "esta questão merece, claramente, uma intervenção legislativa urgente". "Neste caso o que não está certo é que a prova dos rendimentos não é fiável. Tudo estaria bem se toda a gente declarasse exatamente todos os rendimentos que tem. Quem, por exemplo, só tem rendimentos fora do país e não os declare aqui tem zero. O mesmo acontece com quem pratica uma economia paralela. À luz da nova legislação é pobre para efeitos da lei do arrendamento. Isto é um absurdo".

Não é fácil criar uma lei para todos os casos

Regina Pereira, colega na SRS Advogados e coautora do livro, apança compreender que o legislador tenha "dificuldade em criar uma lei aplicável a todos os casos e que parta do princípio de que a informação fiscal não corresponde à realidade", mas alerta ser esta uma das questões que os proprietários mais lhes têm colocado e para a qual não têm encontrado solução. "No fundo, queremos questionar se aquela certidão das Finanças pode ou não ser colocada em causa. Em termos de lei do arrendamento, o facto de o inquilino fazer a prova nas Finanças deixa a questão ali estabilizada. Aos olhos da lei, aquele documento é fiável, mas em mais de 10% dos casos que nos chegam a realidade é totalmente diferente".

A única solução, segundo José Machado, é que "os senhorios, se tiverem indícios, peçam às Finanças que investiguem ou então que avancem para tribunal colocando em causa a validade da prova produzida pelas Finanças. Com rendimento zero é que um senhorio não pode mexer na renda. O inquilino é um indigente fiscal. Este é um problema que achamos que devia ser pensado em termos de aperfeiçoamento da lei".

A jurista Regina Pereira adianta ao Expresso que a questão da

ARRENDAMENTO

Livro desbrava floresta



A terceira edição do livro "Arrendamento Urbano (NRAU)", da coautoria dos juristas José Machado e Regina Pereira, foi o método encontrado pela dupla de profissionais para poderem "desbravar a floresta de disposições legais que existe em simultâneo no arrendamento em Portugal". O advogado vai mais longe e afirma que "a legislação do arrendamento em Portugal é quase uma ciência oculta. Desde há 100 anos, os avanços e recuos são impressionantes. Isto é muito grave para quem tem de aplicar a lei. Surpreendo-me com os desafios impostos pela vastidão da legislação e com a aplicação, muitas vezes no mesmo litígio, em simultâneo de vários regimes aplicáveis, em alguns casos contraditórios". O manual elaborado pelos dois advogados traz vantagens adicionais: não só reúne toda a legislação em vigor, como lhe adiciona um trabalho de comentário, anotação e relação entre regimes, agregando a legislação necessária para qualquer litígio que surja. Regina Santos Pereira explica que "a necessidade de fazer este livro surgiu da confrontação prática diária que sentimos de ter à frente duas ou mais redações para cada caso concreto" e porque "a aplicação da lei no tempo é das coisas mais complexas em advocacia".

prova de rendimentos, e o fenómeno dos rendimentos zero, não foram os únicos problemas suscitados pela NRAU de 2012, ao longo de ano e meio da sua aplicação prática. "Há inúmeras questões relacionadas com a forma como as cartas são escritas. A lei diz o que cada interveniente deve alegar nas suas cartas e as pessoas nem sempre cumprem isso. O que acontece é que depois existe uma troca infidável de cartas em que cada um alega que disse isto ou aquilo e depois ficam ali e dali não saem. Temos várias ações deste género pendentes em tribunal decorrentes dessas trocas de cartas em que se aguarda que seja o tribunal a dirimir estes conflitos", descreve.

O colega José Machado esclarece que "a lei prevê formalismos e prazos apertados que, em teoria, libertariam os tribunais destes processos. Mas cria um problema: senhorios e inquilinos convencem-se que isto é uma troca de cartas e pensam que a podem fazer sem advogado e depois fazem mal. Como é um processo complicado em termos de formalismos, está a gerar litígios. E processo que nasce torto nunca mais se endireita".

Outra das questões que mais dores de cabeça têm provocado a proprietários — e por extensão aos seus advogados — é o procedimento especial de despejo e o funcionamento do Balcão (Virtual) Nacional do Arrendamento. "A plataforma informática tem tido problemas de espaço na receção dos processos, mas o problema mais grave prende-se com uma grande percentagem de recusa dos procedimentos especiais de despejo, muito acima dos 50%. Tudo, porque há proprietários que, por falta de informação, recorrem diretamente ao balcão, achando que podem despejar de imediato e sem notificação judicial", adianta a advogada.

"Outro grupo de problemas que faz grande diferença em termos de recusas no Balcão Nacional do Arrendamento tem a ver com o pagamento do imposto de selo. Um dos requisitos para recorrer ao balcão é o imposto estar cumprido. Temos casos em que o pagamento foi feito através do notário que celebrou a escritura pública de arrendamento e o balcão não aceita. Quer ver o carimbo das Finanças a dizer 'imposto de selo pago', remata.

JOÃO BÉNARD GARCIA
economia@expresso.imprensa.pt