

## Sociedade Habitação

# Quartos em casas de banho ou em garagens: viver mal onde se pode

Há quem cobre 600 euros por uma garagem ou 300 por uma despensa. Tudo anúncios de arrendamento clandestino publicados na Internet para todos verem. O P3 procurou-os

Ana Isabel Ribeiro

Foi um dos primeiros anúncios de casas para arrendar que o P3 encontrou. Estava no site OLX e publicava um quarto numa cave em Lisboa, só para raparigas, mas as fotografias mostravam um espaço pequeno como uma cela. Não tinha janelas, entradas de ar e o espaço de circulação era mínimo. Não tinha roupeiro. A solução encontrada pelo senhorio foram alguns cabides escondidos por um pano preto. Apesar das condições, o proprietário pedia 400 euros por mês.

Foi este o anúncio que fez com que o P3 quisesse procurar mais. Que tipo de arrendamento se encontra em Portugal? Entre Outubro e Novembro, o P3 fez-se passar por estudante ou jovem trabalhador para tentar obter mais informações sobre os anúncios estranhos que encontrava online. Algumas das ofertas eram arrendamentos clandestinos e, mesmo com regras de construção obrigatórias para a licença necessária, os senhorios transformaram qualquer espaço em quarto. Procurámos (e guardámos as fotografias) de casas e quartos nas cidades do Porto e Lisboa publicados nos sites Idealista, OLX, Custo Justo e grupos de Facebook. Encontrámos garagens transformadas em quartos, camaratas comunitárias e um TO com uma casa de banho "arejada" – isto é, sem paredes.

No nosso caso, era um exercício, mas para Joana Martins, 21 anos, é uma realidade que a tornou refém da crise habitacional durante meses. Nunca pensou na hipótese de parti-

lhar quarto com vários desconhecidos, mas, quando saiu da Madeira para fazer mestrado em Lisboa, percebeu que seria uma realidade difícil de contrariar. Viu centenas de anúncios de quartos e outros espaços classificados como tal e surpreendeu-se sempre – pela negativa.

Além dos preços que facilmente superavam os 500 euros, encontrou uma casa que, alegadamente, tinha 20 quartos. "Era uma espécie de residência com casa de banho partilhada. Os quartos não tinham janelas e eram tão pequenos que quase que nem dava para respirar. Achei ridículo."

### Pagar para ver

Como ainda estava em Câmara de Lobos e queria ter a certeza de que as fotografias eram verdadeiras, perguntava aos senhorios se podia fazer visitas virtuais. Mas a resposta era sempre a mesma: só se, primeiro, fizesse um depósito. "Isso para mim era impensável, porque sabia que podia ser um esquema. Encontrei quartos a preços acessíveis, mas se quisesse receber tinha de pagar mais 100 euros. Estava escrito no anúncio."

A exigência de um pagamento adiantado parece ser uma condição comum a vários anúncios. E há mais taxas escondidas e condições mal explicadas – por exemplo, quando o senhorio do dito "quarto" na cave disse ao P3 que não fazia contrato de arrendamento, mas passava recibo, uma vez que, afirmou, isso "já é um contrato".

Na verdade, não é. Regina Santos Pereira, especialista em arrendamento do escritório de advogados SRS Legal, diz que há uma diferença: um

contrato pressupõe um acordo escrito entre o senhorio e o inquilino; o recibo só é passado pelo proprietário do imóvel.

Além disso, "quem constrói uma casa tem de respeitar as regras de construção para a câmara municipal emitir uma licença de habitação". Portanto, "não pode ser feito um contrato de arrendamento sem licença". O que pode acontecer? Depois de uma denúncia à autarquia, que tem a obrigação de fiscalizar, a câmara pode acabar com o arrendamento e obrigar o proprietário a pagar, durante um ano, uma multa no valor da renda que cobrava. No entanto, destaca a advogada, só seria assim se houvesse recursos humanos suficientes para fiscalizar as habitações. Como não há, reforça, não acontece nada.

No Porto, o P3 encontrou outro exemplo: um estúdio por 600 euros para uma rapariga estudante. Nas imagens, a dimensão da porta e a falta de janelas indicavam o que parecia ser uma garagem transformada em habitação, situação confirmada pela senhoria. Neste caso, também não havia contrato, mas antes um acordo "de palavra", como referiu a proprietária durante a chamada. Este acordo significava que só arrendava a casa se o inquilino provasse ter meios financeiros para pagar a renda. Acrescentou ainda que, normalmente, arrendava a estudantes estrangeiros, já que não costumam pedir contrato nem recibo e ficam menos tempo, mas que não tinha problema em aceitar um trabalhador, como o P3 disse ser.

O anúncio do estúdio ainda está disponível, mas, como confirma Regina Santos Pereira, garagens e outros



espaços análogos "nunca podem ser arrendados para uma pessoa viver".

### Arrenda-se TO (com casa de banho arejada)

Anunciar quartos partilhados em casas sobrelotadas foi o que o P3 mais encontrou – a maioria para estudantes ou jovens trabalhadores. A oferta acompanha as conclusões dos Censos de 2021, que revelaram que 63,3% dos alojamentos em Portugal tinham mais pessoas do que o permitido e 21,7% não tinham sequer divisões suficientes para albergar todos os residentes. A par disto, o Inquérito às

Condições de Vida e Rendimento do Instituto Nacional de Estatística destacou que, em 2022, cerca de um milhão de pessoas viviam em casas sobrelotadas no país.

Lisboa é, neste momento, a cidade do país com rendas mais elevadas – e já o era em 2021. Segundo os Censos, o valor médio era 403 euros, mas, de acordo com o que encontrámos, poderia facilmente superar os mil.

Na pesquisa do P3, os quartos mais baratos nas duas áreas metropolitanas começavam nos 200 euros. O senão era que, na grande maioria dos casos, eram divisões com vários beliches onde cabiam até 12 pessoas. Já



NELSON GARRIDO



FOTOS: DR



armário ou uma mesa-de-cabeceira. Tinha 20 ou 30 centímetros de espaço entre o colchão e a parede.”

**Casas podem ser vendidas após obras ilegais**

Fazer obras significa, quase sempre, alterar a planta original – por isso construir uma parede para fazer um quarto numa sala ou modificar a casa de banho não é ilegal. Carlos Machado e Moura, arquiteto do atelier MAVAA, começa por explicar que só é necessário pedir a aprovação da câmara se as obras alterarem a fachada da habitação ou exigirem uma alteração nas redes eléctrica ou de água. No entanto, esclarece, o proprietário da casa deve sempre comunicar à autarquia que pretende fazer obras no imóvel.

Por outro lado, transformar espaços não habitáveis em habitáveis, como é o caso da casa na garagem ou do quarto na despensa, já exige aprovação da autarquia. E mesmo que seja aceite, não significa que o espaço seja um quarto. “Para se poder chamar quarto há uma série de parâmetros mínimos. Em Lisboa, o município tem abertura para considerar quartos interiores como quartos em casos de reabilitação, mas, noutras cidades, um quarto sem janela ou que não tenha área mínima permitida não é um quarto”, explica Machado e Moura.

Estas casas alteradas podem ser vendidas, se o comprador estiver satisfeito com o estado da habitação. No entanto, alerta o arquiteto, há sempre o risco de o novo dono do imóvel ser enganado. “Pode pensar que está a comprar um T7, mas a casa é resultado de uma utilização de outros espaços. Ou achar que comprou um imóvel de 300 metros quadrados e depois vai ver a área registada e é de apenas 150.” O comprador pode resolver o caso, se tomar conhecimento das obras antes de assinar o contrato e obrigar o vendedor a legalizá-las.

Sobre o estúdio onde não existia parede entre a casa de banho e a cozinha o veredicto é simples. “Não é regulamentar e, provavelmente, não seria aprovado, a menos que a casa de banho estivesse num espaço encerrado”, explica. As sanitas só podem comunicar directamente com outra divisão da casa se cumprirem as regras de salubridade. Contudo, nunca podem estar em salas de refeição, cozinhas, copas ou despensas.

“Durante os anos da pandemia, o regime excepcional e temporário a aplicar à reabilitação urbana suspendia as normas [de aprovação]. Havia uma noção de que era preciso intervir rapidamente”, diz o arquiteto. “Em parte, é compreensível, mas, por outro permite, obras horríveis fruto da fúria especulativa: se cabe mais um quarto, vamos criar condições e encaixá-lo.”

de. Ainda assim, o chuveiro e a sanita estavam num espaço separado.

Outro dos achados era um antigo espaço comercial transformado em T0 no Porto. Neste caso, não havia paredes, nem mesmo a dividir a casa de banho que fica a centímetros da cozinha. O senhorio cobrava 600 euros de renda (e entretanto, já retirou o anúncio).

Na casa que o P3 visitou no Porto, quase todas as divisões eram quartos. Segundo o senhorio, viviam mais três pessoas naquele imóvel, embora existissem camas para mais. Os quartos individuais custavam 480 euros (ou 650 para um casal), com contrato e recibo. O problema era o pé-direito do piso inferior que não abrigava pessoas altas, nem respeitava o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), que dita uma altura mínima de, obrigatoriamente, de 2,70 metros (excepto para despensas, corredores, casas de banho e arrecadações, que podem ter 2,20 metros). No piso superior da casa, que já respeitava a altura, estava o suposto quarto individual que tinha um biombo fixo a dividir a segunda parte da divisão, transformada noutro quarto. “Um quarto individual não pode ter uma divisória a meio”, diz a advogada.

**“Vinte centímetros entre o colchão e a parede”**

Maria Teixeira, 22 anos, está no Porto

desde Junho – altura em que começou a procurar um quarto com as condições mínimas e que não custe metade do salário que recebe. A situação em que vive não é a ideal, e, por isso, passa grande parte do tempo a visitar outros quartos na cidade.

Viu dezenas de anúncios, mas nenhum dos senhorios fazia contrato. Ou, se fizesse, seria sempre entre seis meses e um ano e o preço subiria “para adicionar o valor do IVA”. “Tenho imensas fotografias das conversas por mensagem com eles a dizer que não passavam recibo, ou que passavam, mas eram mais 100 euros.”

Apesar de a duração mínima de um contrato ser de um ano, podem existir acordos de tempo inferiores, se o motivo estiver escrito no documento. “Por exemplo, arrendar um quarto a um estudante estrangeiro que vem fazer um curso durante seis meses. Isto tem de estar escrito no contrato”, explica Regina Santos Pereira.

Uma das casas que Maria visitou dava para sete pessoas e só havia uma casa de banho. Um dos quartos descritos como individual era, afinal, partilhado e o outro ficava na despensa. Se quisesse ficar com a primeira opção, seriam 275 euros (sem despesas incluídas). O segundo ficava por 290, também sem despesas.

“Essa despensa era um rectângulo e, encostado a uma parede, estava um colchão individual. À volta só havia espaço para passar. Não tinha



**Maria Teixeira tem 22 anos e passa quase todo o tempo livre à procura de habitação no Porto**

os quartos individuais podem custar mais de 800 euros por mês.

Alguns dos anúncios por 300 e 400 euros (valores considerados baixos, tendo em conta a oferta) foram retirados horas ou dias depois de publicados. Um deles anunciava um quarto por 480 euros numa pequena divisão ao lado da cozinha. Outro mostrava fotografias de um quarto com “casa de banho privativa” para arrendar a um trabalhador. A casa de banho era privada para os restantes inquilinos, mas não tanto para os vizinhos, já que, antes de o arrendatário ter feito obras, o espaço era uma marquise e tinha janelas de parede a pare-

**63%**

**Os Censos de 2021 mostravam que quase dois terços dos alojamentos em Portugal estavam sobrelotados**

## Habitação

# Quartos em garagens, casas de banho onde dá: em Portugal, viver em casas sobrelotadas é assim

Sociedade, 18/19

