

Economia "O meu senhorio instalou câmaras por toda a casa"

Leis "sem aplicação prática" falham em proteger inquilinos

Com escassez de casas e sem fiscalização eficaz, práticas abusivas pelos senhorios abundam. Não devolução de caucões ou aumentos de renda contrários à lei são das mais comuns

Rafaela Burd Relvas

Quarto em moradia de 450 metros quadrados do século XIX, acabada de restaurar, no centro do Porto. Nove quartos, cinco casas de banho, duas cozinhas completas, sala de estar com televisão, lavandaria, logradouro com zona verde. Mobilada de novo. 480 euros por mês. Visite já!

O anúncio, publicado num dos mais populares portais de pesquisa de casas para comprar e arrendar, está no ar há várias semanas e continua disponível. Faltam-lhe alguns detalhes, que o anunciante deixou de fora da descrição do quarto e da casa: há um sistema de videovigilância instalado pelas áreas comuns do imóvel, incluindo em zonas como a cozinha e a sala de estar; as caucões exigidas para arrendamento dos quartos são entregues em dinheiro vivo e, muitas vezes, não são devolvidas aos inquilinos no fim dos contratos, sem justificação válida para tal; a casa é trancada através de um sistema de fechadura electrónica cujo código pode ser alterado pelos senhorios sem aviso prévio aos inquilinos; e os contratos contêm cláusulas que contrariam as leis em vigor.

A lista de práticas abusivas (e algumas ilegais) por parte dos senhorios desta casa é vasta e foi relatada ao PÚBLICO por dois dos inquilinos que passaram pelo prédio de quatro andares, um edifício que é arrendado ao quarto. Mário Rodrigues, 32 anos e engenheiro de *software*, foi um deles. Em Dezembro passado, reservou um dos quartos, privado, que tinha uma renda anunciada de 500 euros. Como estava fora do país, pediu a um amigo que entregasse a caução aos senhorios, que a exigiam em dinheiro vivo. Foi o primeiro alerta.

"Entre em Janeiro. Quando cheguei, percebi que o senhorio tinha instalado câmaras de videovigilância por toda a casa, nas áreas comuns. Havia um mínimo de 12 câmaras, em zonas como a cozinha, corredor, sala de estar, quintal e no exterior", relata. No segundo dia daquela que acabou por ser uma estadia curta, os senhorios exigiram-lhe mais 1000 euros a título de caução (o equivalente a duas

rendas) e uma renda adiantada. Não era isso que tinha ficado acordado e, por isso, Mário recusou-se a entregar o dinheiro. "Ficou acordado que sairia no final de Janeiro, para ter tempo para arranjar um quarto novo, mas chamaram a polícia antes desse prazo, para forçar a minha saída. No dia seguinte, bloquearam a fechadura com um código", recorda sobre a estadia na casa, que, conta, chegou a ter "fezes de rato" na cozinha.

Como ele, outra inquilina desta casa, que preferiu manter o anonimato, acabou por sair antes do prazo acordado no contrato que havia celebrado. A experiência foi semelhante à de Mário: "Logo que cheguei, o senhorio pediu duas caucões em dinheiro vivo. Entreguei e ele não me deu qualquer comprovativo de que tinha pago esse valor." A isto, somou-se outra prática que, à partida, estranhou: o contrato que assinou estipulava, numa das cláusulas, que "em caso de não-cumprimento do tempo total de duração acordado, a título de indemnização, será retida a caução, não havendo lugar a restituição".

Também esta inquilina não demorou a sair antes do previsto. "Queria sair porque sentia a minha privacidade violada com as câmaras de vigilância. E os senhorios levavam pessoas lá para casa, para ir jogar bilhar no rés-do-chão, e subiam para a cozinha para guardar cerveja no frigorífico. O senhorio estava sempre na casa, dia e noite no sofá", detalha esta inquilina, que chegou a ser ameaçada por ser imigrante. "Eu estou legal no país, mas tentaram intimidar-me."

Acabou por desistir de recuperar a caução, bem como os valores de despesas que eram cobrados sem apresentação de recibos (45 euros para toda a gente, independentemente do número de pessoas a viver na casa e sem se detalhar os consumos feitos a cada mês). Acaba por ser essa, aliás, a decisão de muitos dos inquilinos que passam por estes episódios, por sentirem que não têm poder para enfrentar os proprietários.

Polícia não podia fazer nada

O mesmo aconteceu com uma outra inquilina, esta a viver em Lisboa e na

altura estudante de mestrado, que arrendou um quarto através da empresa Quarto e Quartos e que também quis manter-se anónima. "Era um apartamento com sete quartos, todos ocupados. O proprietário tem vários apartamentos, todos com cinco a sete quartos, sempre remodelados e com bom aspecto", explica, hoje com 24 anos.

Assinou um contrato "com algumas cláusulas que percebia que eram prejudiciais", mas que aceitou por não ter alternativas. Pouco depois, a casa era assaltada e não havia sinais de arrombamento. "Alguém entrou naquele apartamento com uma chave da casa. Começámos a receber *emails* do senhorio a dizer que tínhamos de pagar 400 euros de compensação, sem qualquer outra explicação e com ameaças de que nos tirava de casa", lembra. Pouco depois, o senhorio muda a fechadura sem aviso e sem entregar nova chave aos inquilinos. Depois, corta a água e a electricidade.

"Fiz queixa à polícia, que disse que não podia fazer nada. Dissemos ao senhorio que iríamos fazer queixa à polícia, ele riu-se na nossa cara. Decidi sair da casa e escrevi uma carta a exigir o dinheiro. A empresa é fantasma, ninguém está, sequer, a receber os contactos. Nunca recebi a caução", diz sobre a Quarto e Quartos, uma empresa que, de resto, é alvo de dezenas de reclamações publicadas no Portal da Queixa e noutros portais.

Os três inquilinos que partilharam o seu testemunho são parte de um fenómeno que se estima afectar cada vez mais pessoas – diagnóstico feito apenas com base na actuação das associações que estão no terreno, já que os dados oficiais que permitiriam fazer esse retrato são escassos ou, na maioria dos casos, inexistentes.

Mas a percepção de quem actua na área do direito à habitação ou da protecção dos direitos dos consumidores aponta para isso mesmo. "Temos recebido bastantes [queixas de inquilinos], sendo que houve um aumento deste tipo de práticas nos últimos anos. Os esquemas de abuso que nos são transmitidos pelos arrendatários vêm por parte de senhorios que



ID: 110270798

25-03-2024



JOSE FERNANDES

actuam a título particular, mas, também, enquanto empresas ou fundos imobiliários”, diz Mariana Almeida, jurista da Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor (Deco).

Entre os temas mais vezes referidos pelos inquilinos que apresentam estas queixas, detalha, estão alguns dos que foram relatados pelos inquilinos que falaram com o PÚBLICO: interrupção de serviços essenciais como água e luz “para incentivar o inquilino a sair, quando estes contratos de abastecimento de água e de energia se mantêm em nome do senhorio”; dificuldade na devolução de caucões quando da cessação do contrato de arrendamento, quando o arrendatário demonstra que não há motivo para o senhorio reter o valor das caucões; falta de actuação dos senhorios quando há necessidades urgentes de obras nas casas; e pressão para a celebração de novos contratos com o objectivo de aumentar a renda acima daquilo que é permitido por lei, uma “situação particularmente grave quando os arrendatários eram beneficiários do apoio extraordinário à renda e, em face da celebração de um novo contrato, deixam de o ser” (uma vez que este apoio só é concedido a quem tenha contratos celebrados até 15 de Março de 2023).

Leis existem...

E não é por falta de legislação que estas práticas têm aumentado. Os exemplos de leis criadas nos últimos anos para dar maior protecção aos inquilinos são vários. Só a título de exemplo, em 2019, no âmbito de um pacote de alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), foi aprovada uma lei que veio proibir e punir o assédio no arrendamento, aqui definido como “qualquer comportamento ilegítimo do senhorio (...), que, com o objectivo de provocar a desocupação [da casa], perturbe, constranja ou afecte a dignidade do arrendatário (...) o sujeito a um ambiente intimidativo, hostil, degradante, perigoso, humilhante, desestabilizador ou ofensivo, ou impeça ou prejudique gravemente o acesso e a fruição [da casa]”.

Só dois anos depois da entrada em vigor desta lei, contudo, é que a mesma foi operacionalizada. Em causa, o facto de esta lei prever a criação do chamado Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA), uma ferramenta que visava funcionar como um balcão ao qual os inquilinos poderiam dirigir-se para resolver as situações de assédio ou outras previstas na lei, mas que só foi regulamentada, através de portaria, já em 2021.

Também em 2019, o mesmo pacote legislativo veio introduzir uma novidade ao NRAU, que determinou que, nos casos de arrendamento sem a celebração de um contrato por escrito, os inquilinos podem, após seis meses nessa situação, comprovar a existência de um contrato através

de “qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização [da casa]”, e sem a possibilidade de o senhorio se opor.

Noutros exemplos de leis criadas para proteger os inquilinos, mais recentes, desde o ano passado que os senhorios só podem exigir até dois meses de rendas adiantadas, assim como uma caução equivalente a duas rendas. Já o Mais Habitação, pacote legislativo lançado pelo terceiro Governo de António Costa para dar resposta à crise habitacional, veio criar limites aos aumentos de rendas, estabelecendo que as rendas definidas em novos contratos de arrendamento poderão ser, no máximo, 2% superiores às que estivessem estabelecidas em contratos anteriores relativos às mesmas casas.

... mas falham em proteger

Contudo, muitas destas leis acabam por não ter aplicação prática. O PÚBLICO questionou os ministérios da Justiça e da Habitação sobre quantos processos deram entrada no serviço de injunção em matéria de arrendamento desde que o mesmo começou a funcionar, mas não obteve qualquer resposta.

No ano passado, porém, a ainda ministra da Habitação, Marina Gonçalves, adiantou, em reunião com a Chão das Lutas, que, até Fevereiro de 2023 (ou seja, quase dois anos depois de esta ferramenta ter entrada em vigor), tinham dado entrada no SIMA menos de duas dezenas de processos, segundo relata Vasco Barata, membro desta associação pelo direito à habitação.

Noutros casos, as leis são violadas, num cenário em que a escassez de casas para arrendar a preços compatíveis com os salários portugueses e em que a falta de uma entidade administrativa que fiscalize o mercado de arrendamento fazem com que muitos inquilinos aceitem as condições impostas pelos senhorios.

Iso mesmo é explicado pelas organizações que lutam pelo direito à habitação, a quem chegam vários relatos de quem passa por situações desta natureza. “Com as novas leis, não se nota qualquer protecção adicional aos inquilinos. São leis tímidas que foram sendo aprovadas, mas que não têm qualquer aplicação prática. Por exemplo, é muito raro vermos pedidos ilegais nos anúncios de casas para arrendar, mas sabemos que a exigência de mais caucões ou rendas adiantadas do que aquelas que são permitidas por lei é uma prática comum. Seria muito importante ter uma ASAE do arrendamento”, resume Vasco Barata.

“O assédio no arrendamento é muito difícil de provar. E, por isso, é muito difícil que algumas pessoas apresentem queixa, porque é sempre preciso ter provas. Há sempre esse obstáculo”, aponta, por sua vez, Maria João Costa, da associação Habitat.

Noutros exemplos, são os próprios

senhorios a demonstrar desconhecimento da lei. O PÚBLICO contactou um dos senhorios da casa no centro do Porto onde está montado um sistema de videovigilância, que se apresenta como Antas Barros. Confrontado com a instalação de câmaras em espaços comuns de um local arrendado para fins habitacionais, este senhorio afirma que “as câmaras têm de lá estar para as pessoas não se meterem umas com as outras” e garante que “está tudo legal” e que tem as licenças necessárias para a instalação da videovigilância. Explica, ainda, que a instalação das câmaras não está descrita no anúncio publicado online porque “o sistema do Idealista não deixa indicar isso”.

A instalação de sistemas de videovigilância está prevista na lei, mas a sua utilização em espaços habitacionais deixa dúvidas. “A videovigilância é permitida para protecção de pessoas e bens, sendo simplificada a sua instalação em espaços para fins habitacionais. Porém, quando nesses espaços são arrendados quartos a terceiros, o recurso à videovigilância é discutível, sobretudo porque os inquilinos utilizam as áreas comuns da casa como parte do seu domicílio. A utilização de sistemas de videovigilância em zonas comuns do locado pode ser considerada excessiva e contrária ao direito à reserva quanto à intimidade da vida privada e à protecção dos dados pessoais, por restringir,

de modo não proporcional, a liberdade do inquilino de fruir espaços de utilização comum”, explica Luís Neto Galvão, sócio da SRS Legal.

Na prática, e de acordo com as considerações da Comissão Nacional de Protecção de Dados (CNPd), a instalação destes sistemas em condomínios carece de “consentimento expresso de todos os moradores”. Num caso de arrendamento de quartos, seria possível uma solução idêntica. “Cada inquilino teria, assim, de permitir a utilização do sistema. Em tal hipótese, deverá haver cuidado na colocação de câmaras, não incidindo sobre acessos a instalações sanitárias, zonas de espera, salas de refeições”, acrescenta o advogado. No exemplo aqui referido, não foi pedida aos inquilinos a autorização para a instalação de câmaras.

Sobre a retenção da caução no caso de os inquilinos denunciarem os contratos de arrendamento antes do prazo acordado, Antas Barros defende que precisa de receber “uma compensação” se os prazos estabelecidos no contrato não forem cumpridos até ao fim. “Estamos dentro da lei. É por isso que temos um advogado a redigir os contratos, não acha?”, questiona.

Exigências ilegais

Esta exigência viola a lei em vigor. O NRAU determina que um arrendatário pode denunciar um contrato “a todo o tempo”, decorrido um terço do prazo de duração inicial do mesmo ou da sua renovação, desde que comunique essa intenção ao senhorio com determinado prazo de antecedência (60 dias antes do termo pretendido do contrato, no caso de contratos com prazos inferiores a um ano).

Assim, quando um contrato (como o que o PÚBLICO consultou) estipula que o não-cumprimento da duração total do prazo acordado leva a que a caução seja retida e não restituída, essa pode considerar-se uma cláusula nula, diz Regina Santos Pereira, sócia da SRS Legal e especialista em questões de arrendamento: “A cláusula sobre a qual a questão é colocada pode ser considerada nula, tendo em conta que a consequência que resulta da mesma constitui uma limitação ao direito que o inquilino tem de denunciar o contrato a todo o tempo (livremente) após o decurso de um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, mediante a antecedência prevista na lei.”

“O direito de o inquilino denunciar o contrato de arrendamento nos termos referidos encontra-se previsto na lei de forma imperativa, isto é, senhorio e inquilino não podem acordar de forma diversa”, acrescenta.

O PÚBLICO contactou, ainda, a Quarto e Quartos, marca de gestão imobiliária operada pela empresa Modoramo, constituída em 2014 por Paulo Castro da Fonseca. Não obteve respostas até à publicação deste artigo.



Sabemos que a exigência de mais caucões ou rendas adiantadas do que aquelas que são permitidas por lei é uma prática comum. Seria muito importante ter uma ASAE do arrendamento

Vasco Barata

Membro da associação Chão das Lutas



Leis “sem aplicação prática” falham em proteger inquilinos de abusos

Face à escassez de oferta de casas e de fiscalização, crescem queixas nas associações. Ouvimos várias: do senhorio que colocou câmaras de vigilância a caucões não devolvidas e cortes de energia **Economia, 24/25**
