



INCONSTITUCIONALIDADE DOS ARTIGOS 30.º E 31.º DO NRAU

Foi declarada, pelo Tribunal Constitucional, a inconstitucionalidade da norma constante dos artigos 30.º e o número 6, do artigo 31.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, com a redacção conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, diploma que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Segundo esta norma, a falta de resposta do arrendatário à comunicação de actualização da renda e transição para o NRAU pelo senhorio determina automaticamente a transição do contrato para o NRAU, traduzindo-se numa aceitação do tipo de contrato, do valor da renda e da duração do contrato proposto pelo senhorio.

O contrato ficava, assim, submetido ao NRAU sem que tivessem sido comunicadas ao arrendatário as alternativas possíveis e sem que este tivesse sido advertido do efeito do seu silêncio.

Por este motivo, foram julgadas inconstitucionais as referidas normas, uma vez que estas colocariam o arrendatário numa posição de desvantagem imediata, sem ter possibilidade de oposição.

No entendimento do Tribunal Constitucional, esta solução legal violou, pois, os princípios da segurança e da protecção da confiança, integrantes do princípio do Estado de Direito Democrático, bem como o direito constitucional à habitação, contido no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa.

Deste modo, entendeu o Tribunal Constitucional que o legislador sempre poderia ter alcançado uma solução relativa à actualização das rendas mais antigas e a dinamização do mercado do arrendamento através de uma solução que não implicasse necessariamente, nos arrendamentos mais antigos celebrados antes do RAU, a transição para o NRAU e para contratos de prazo certo e a consequente possibilidade de cessação do contrato por oposição do senhorio à sua renovação, bastando, para tanto, que a actualização das rendas mais antigas não colocasse em causa direitos consolidados e sobre os quais o arrendatário depositou as suas justas expectativas.



LÚCIA SILVESTRE
ADVOGADA



JOANA VICENTE
ADVOGADA

INCONSTITUCIONALIDADE DOS ARTIGOS 30.º E 31.º DO NRAU

Efectivamente, analisando a consequência que resultava da solução legal para o arrendatário, o Tribunal Constitucional concluiu que a mesma era demasiado onerosa quando comparada com a vantagem para o senhorio, que não fica lesado nos seus direitos se o arrendatário tiver oportunidade de exercer os seus direitos.

Esta é uma temática com grande impacto social, sendo a habitação um direito fundamental, que muito se tem debatido, nomeadamente quanto à posição potencialmente abusiva no arrendamento por parte do senhorio e, neste âmbito concreto, em relação aos arrendamentos mais antigos.

Neste sentido, esta decisão vem em defesa do arrendatário que, sobretudo nos arrendamentos mais antigos, é, nesta relação jurídica, a parte que se vê tendencialmente mais desprotegida, nos moldes previstos pelo legislador, agora julgados inconstitucionais.

