



ID: 39956903

01-02-2012

LEI DAS RENDAS

Reforma do arrendamento não garante urgência dos despejos

Juristas temem que processos continuem a arrastar-se nos tribunais e alertam que isso poderá levar ao insucesso da reforma na dinamização do mercado do arrendamento em Portugal



Miguel Baltazar

Assunção cristas | A ministra do Ambiente garantiu que o despejo passaria a demorar apenas três meses no Balcão do Arrendamento. O problema são os tribunais.

[A lentidão processual dos despejos] continuará a ser um obstáculo ao investimento imobiliário para arrendamento.

RUI PEIXOTO DUARTE
Advogado

FILomena LANÇA
filomenalanca@negocios.pt

A proposta de reforma do arrendamento aprovada pelo Governo não garante que os despejos fiquem realmente mais rápidos, uma das preocupações do sector imobiliário e uma das promessas do Executivo, que considera a celeridade processual essencial para dar mais confiança a quem investe no imobiliário para arrendar. Segundo os juristas ouvidos pelo **Negócios**, nada na proposta de lei confere carácter de urgência ao novo procedimento especial de despejo. Seria esse carácter de urgência que garantiria aos processos de despejo prioridade sobre os outros processos, evitando também que parassem durante as férias judiciais.

Por outro lado, o Balcão Nacional do Arrendamento, acreditam os juristas, arrisca-se a não passar de mais

um serviço público (ver texto ao lado).

"Nada nesta proposta de lei nos garante que este será um processo urgente", afirma Regina Santos Pereira. "Em processo civil só há urgência se a lei o prevê expressamente", explica a advogada da SRS. E deixa a pergunta: sem o tal carácter de urgência, o que é que obriga um juiz a pegar primeiro num processo de despejo quando tem outros quatro mil em cima da secretária.

Pedro Ferreirinha, da Vieira de Almeida, concorda. "Não encontramos na Proposta, a não ser em sede de exposição de motivos, qualquer atribuição de carácter de urgência ao procedimento especial de despejo no seu todo, ou seja estabelecer-se que o mesmo não se suspende durante as férias judiciais, e que os actos a praticar neste procedimento têm precedência sobre aqueles a praticar nos processos não urgentes".

Proposta fica aquém da promessa

O preâmbulo da proposta prevê que "se o arrendatário deduzir oposição ao pedido de despejo por não verificação do fundamento invocado pelo senhorio, há lugar à intervenção do juiz, num processo judicial especial e urgente", mas depois fica-se por aí e apenas se determina que será urgente o pedido de autorização para entrar na casa do inquilino que não se opõe ao despejo, mas também não sai. Ou, também, sempre que há um pedido de deferimento do despejo, por razões sociais.

Assunção Cristas prometeu que os despejos passariam a ser feitos em três meses, via balcão do arrendamento. Actualmente, pelas contas do Governo, uma acção executiva para levar a cabo um despejo demora, em média, 16 meses. Pelas contas dos advogados demora, em regra, bem mais. Frequentemente são anos, admite

Nuno Sá Carvalho, da Cuatrecasas. E não será com esta proposta de lei que essa realidade se vai inverter, desde logo porque "isso só acontecerá se os processos em geral funcionarem de forma mais célere". Porque "apesar de [a reforma] prever uma série de medidas meritórias, com prazos reduzidos, continua a ser parte do sistema judicial como um todo, por isso, não tenhamos ilusões", afirma. E os anúncios do Governo também não convencem Pedro Ferreirinha: "A atribuição do carácter de urgência ao procedimento de despejo como um todo, embora fosse vantajosa (...) depende sobretudo de uma máquina judicial mais eficaz", considera.

Rui Peixoto Duarte, da Abreu Advogados, que também não encontrou "nenhuma disposição que diga que este processo é urgente", lembra que "a máquina dos tribunais é muito difícil de mudar". E, se

o facto de a lei não estabelecer desde logo a urgência processual, será um entrave à rapidez, o facto é que, em geral, "se um advogado não fizer a oposição dentro do prazo previsto o seu cliente perde esse direito, se o juiz não respeitar os prazos, o processo prosseguirá normalmente".

O advogado não tem dúvidas: a questão da lentidão processual dos despejos é "uma das questões mais sensíveis para o sucesso desta lei", e continuará a ser "um obstáculo ao investimento no imobiliário para arrendamento". Rui Peixoto Duarte dá mesmo o exemplo de um seu cliente, investidor nos Estados Unidos, onde é proprietário de "algumas centenas de casas arrendadas", mas que se recusa a seguir essa linha de investimento em Portugal. "Porque, diz ele, lá, num mês, consigo despejar quem não me paga a renda, mas cá posso andar dois anos à espera".

Advogados cépticos com Balcão do Arrendamento

Ainda que não arrisque uma previsão de prazo de resolução para os processos de despejo que cheguem a tribunal – limitando-se a referir que tramitarão com urgência – a proposta de lei do arrendamento sustenta que, fora dos tribunais, será possível fazer um despejo em apenas três meses. A ideia é boa, dizem os advogados, mas não convence e há quem tema que o novo Balcão Nacional do Arrendamento, que o Executivo se propõe criar, venha a ser apenas “mais um serviço público”.

Desde logo porque o Balcão servirá apenas para aqueles casos em que não se verifique oposição por parte do inquilino ou em que não seja necessário usar da força para entrar na casa (por exemplo porque o inquilino se comprometeu a sair e depois não o faz). Ora, “há sempre um pro-

O Balcão é mais para parecer que estamos a ir ao encontro da troika do que outra coisa.

NUNO SÁ CARVALHO
Advogado

cesso pré-judicial para tentar resolver a bem a situação e normalmente as pessoas só recorrem à via judicial se estão em desacordo. Ora, este balcão só funciona se há desacordo entre as partes e, portanto, lançar mão de um processo extrajudicial se não há acordo é praticamente inútil”, sintetiza Nuno Sá Carvalho.

De resto, um despejo é, por sistema, um momento de grande oposição entre os envolvidos e “são raríssimos os casos em que não há oposição do inquilino”, acrescenta Regina Santos Pereira.

Pará, o facto de ser uma novidade pode justificar as desconfianças. “Não sabemos bem como vai ser este balcão único. Terá uma função mais jurisdicional e a nossa experiência é a de que é sempre demorado e não consegue atingir os objectivos que o legislador ambiciona”, refere Rui Peixoto Duarte.

A faceta extra-judicial do balcão foi uma imposição da troika, no memorando assinado com o Estado português, e, admite Nuno Sá Carvalho, “é mais para parecer que estamos a ir ao encontro da troika do que outra coisa”. **FL**

NOVOS DESPEJOS

PROCESSO TERÁ REGRAS MAIS EXPEDITAS

PROCEDIMENTO

EXTRAJUDICIAL DE DESPEJO

É uma novidade nesta proposta de lei e pretende fazer correr no Balcão nacional do Arrendamento, ainda a ser criado junto da Direcção-geral da Administração da Justiça, um processo de despejo que não implique a intervenção de um tribunal.

CASOS EM QUE SE APLICA

Os senhorios podem recorrer a eles nos casos de cessação do contrato por revogação; caducidade pelo decurso do prazo; cessação por oposição à renovação; cessação por denúncia livre pelo senhorio; cessação por denúncia para habitação do senhorio ou filhos; cessação por denúncia para obras profundas; cessação por denúncia pelo arrendatário; resolução por não pagamento de renda por mais de 2 meses; resolução por oposição pelo arrendatário a obras coercivas.

QUANDO SE APLICA

Sempre que o inquilino não decida apresentar oposição ao despejo, caso em que terá necessariamente de seguir um processo judicial. O juiz também terá de intervir se o inquilino se comprometer a sair e depois não o fizer.

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

Este já corre no tribunal e só podem recorrer a ele os senhorios que tenham os contratos de arrendamento registados nas Finanças e pago o respectivo imposto do selo.

DOIS PROCESSOS NUM SÓ

Além do despejo, o senhorio pode solicitar logo o pagamento de rendas, encargos ou despesas para evitar ter depois de interpor uma acção só para isso. A decisão final incluirá também, pelos mesmos motivos, a autorização para entrada imediata no imóvel, caso o inquilino se recuse a sair.

RECURSOS

O inquilino pode recorrer da sentença final que decreta o despejo, mas esse recurso não terá efeitos suspensivos, isto é, o inquilino terá na mesma de sair da casa, podendo, posteriormente, vir a ser indemnizado.

PROPRIETÁRIOS NO PARLAMENTO

Proposta é “uma mão cheia de nada e outra de coisa nenhuma”

Proprietários foram à comissão parlamentar dizer o que pensam da nova lei das rendas e as críticas choveram

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

“Esta lei é um passo positivo e melhor do que existe hoje, na medida em que mexe nas rendas antigas, mas não é ainda a reforma que devia ser. Devia, pura e simplesmente, fazer aplicar aos contratos antigos as mesmas regras dos novos. Agora, o que temos são dois direitos diferentes em aplicação, o que viola o princípio da igualdade”.

Luís Menezes Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) abriu as hostilidades na primeira audiência dos senhorios na Comissão Parlamentar do Ambiente e do Poder Local, onde se discute a proposta de reforma do arrendamento aprovada pelo Governo. Menezes Leitão sublinhou sobretudo a questão das rendas antigas que, diz, são muito mais do que as 255 mil identificadas pelo Censos 2011. E, sem uma actualização das rendas antigas, “não haverá mercado de arrendamento, nem reabilitação urbana”, salientou.

António Frias Marques, presidente da Associação Nacional de Proprietários (ANP), alinhou igualmente nas críticas. Apesar de salientar aspectos positivos na possível negociação senhorios/inquilinos para actualizar as rendas antigas, salientou que “ninguém toma em consideração o rendimento dos senhorios e por definição parte-se do princípio que ele é abastado, o que raramente corresponde à realidade”. O responsável discorda igualmente da moratória de cinco anos para um conjunto signi-

ficativo de inquilinos e concluiu que “o resultado é a manutenção, por mais cinco anos, do congelamento das rendas antigas”.

A ANP levantou ainda dúvidas sobre a utilidade do futuro Balcão Nacional do Arrendamento que, teme, “será apenas mais uma complicação desnecessária”. O presidente desta entidade deixou aos deputados a sugestão de fazer os processos de despejo correr nos Julgados de Paz, que têm já uma rede significativa espalhada pelo País.

Demasiado proteccionismo para as rendas comerciais

“Não vemos nenhuma razão para um tão grande proteccionismo nos arrendamentos comerciais, que geram distorções de concorrência. A nossa opinião é que estes contratos deviam terminar imediatamente e foi isso que transmitimos na nossa reunião com a troika”.

Esta foi mais uma das críticas lançadas pela ALP, com Menezes Leitão a salientar que é mais uma excepção “inaceitável e incompreensível”. Recordou-se que, nos arrendamentos comerciais, as rendas antigas, tratando-se de microentidades, só poderão ser actualizadas dentro de cinco anos. “A esmagadora maioria dos estabelecimentos caberá neste conceito de microentidades, e acabará por ser a regra geral”, salientou o presidente da ALP. “A única excepção serão os bancos, e, mesmo assim, não se sabe bem, porque não fica claro na proposta de Lei se microentidade é o estabelecimento ou a própria empresa”.



Luís Menezes Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários.

AS CRÍTICAS

PROPRIETÁRIOS COMENTARAM PROPOSTA DO GOVERNO

DEMASIADAS EXCEPÇÕES

Apesar de elogiarem a possibilidade de aumentos por negociação, os proprietários dizem que há demasiadas excepções – idosos, deficientes e pessoas com carências financeiras – que vão ter de suportar, por mais cinco anos (dados os limites aos aumentos), funções que deviam ser responsabilidade do Estado.

DESPEJOS

O Novo Balcão servirá apenas para “meter requerimentos”, já que os processos de despejo continuarão a ter de correr nos tribunais, onde se manterá a habitual lentidão. A ALP defende que se recupere o antigo “mandato de despejo”, por oposição à actual acção executiva.

QUESTÃO FISCAL

Sem uma fiscalidade competitiva não há investidores. Contestam o IMI elevado, sobretudo os casos em que, nos devolutos, será pago a triplicar. Os proprietários não têm dinheiro para fazer obras e, não raro, “são casas em que nem os ratos querem morar”.



Reforma no arrendamento não vai garantir celeridade nos despejos

Economia 20