



ID: 39630144

14-01-2012 | Espaços & Casas

“JÁ HÁ LUZ AO FUNDO DO TÚNEL NO MERCADO DE ARRENDAMENTO”



“Despejar uma casa não é o mesmo que cobrar uma dívida e por isso o BNA deve ser rodeado de cautelas”, **Regina Santos Pereira**

A TROIKA IMPÔS a apresentação da nova lei do arrendamento até ao fim do último trimestre do ano de 2011 e o Conselho de Ministros, bem ou mal, fez cumpri-la no dia 29 de dezembro.

Aguarda-se agora a aprovação no Parlamento da proposta de Lei nº 38/XII, com a brevidade desejável para que o mercado de arrendamento se torne urgentemente numa verdadeira alternativa ao bloqueio do crédito bancário.

A proposta revela-se uma profunda reforma na lei do arrendamento, mesmo que não seja isenta de críticas.

A falta de pagamento da renda passou a constituir fundamento de despejo em dois casos: quando o arrendatário deixe de pagar a renda por dois meses ou quando se constituir em mora superior a oito dias, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de um ano.

A redução de três para dois meses na falta de pagamento de renda constitui uma mudança positiva, mas não se compreende a razão deste requisito.

De facto, durante décadas e décadas, a falta de pagamento de um único mês foi fundamento de despejo e não se vislumbra qual a razão que justifique o senhorio esperar por dois meses para requerer o despejo.

Quanto ao segundo caso de despejo, podem antecipar-se longas discussões nos tribunais quanto à sua aplicação. O que certamente ocorrerá desde logo quanto à referência da mora superior a oito dias.

Possivelmente, um dos objetivos da introdução desta regra foi o de terminar com as

discussões decorrentes dos casos em que os arrendatários deixavam de pagar a renda, mas não o faziam por três meses seguidos. Contudo, a redação da proposta não é clara e, por isso, será fonte de litígios.

A criação de um procedimento especial de despejo, a correr termos numa entidade não judicial, constitui um passo importante na reforma do arrendamento. No entanto, há que manter presente que o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) não pode ser equiparado ao Balcão Nacional de Injunções, porque despejar uma casa não é o mesmo que cobrar uma dívida e, por isso, o funcionamento deste Balcão deverá ser rodeado de cautelas e pessoas com a formação adequada.

Apesar da reforma ter contemplado a desjudicialização do despejo, já não foi tão longe como desejado nos casos em que o arrendatário se opõe ao despejo processado no BNA pois, nesse caso, o processo será enviado para o tribunal.

Ainda assim, foram previstos alguns aspetos que poderão desincentivar o recurso a tribunal (já que muitas vezes isso sucede apenas para protelar o despejo), tais como o facto de o arrendatário ser obrigado ao pagamento do valor das rendas em atraso, sendo certo que se tal não suceder o requerimento inicial do despejo é convertido em título para despejar a casa.

Na fase judicial, os prazos para o julgamento e decisão foram reduzidos, mas não tendo sido conferido o caráter de urgente aos respetivos processos, os tribunais não são obrigados a conceder-lhes a prioridade necessária e, por isso, o problema fulcral relativo à pendência dos processos de despejo não foi resolvido.

O caráter de urgência apenas surge numa fase posterior em que já existe decisão judicial para desocupação do locado ou título pelo BNA.

O regime de atualização das rendas anteriores ao RAU e sujeição dos respetivos contratos ao regime agora proposto revela-se complexo, mas tem a virtualidade de assentar na negociação das partes.

Apesar das inúmeras críticas que têm vindo a ser tecidas à proposta, a negociação entre senhorio e arrendatário assenta em regras e limites com os quais podem contar. O facto de o senhorio e o arrendatário saberem antecipadamente até quanto é que a renda poderá ser aumentada, contribuirá para que exista uma âncora à volta da qual a negociação decorrerá, o que se traduz numa inegável vantagem.

Já em 1993 tinha vigorado um regime que assentava na negociação da renda entre o



TIAGO MIRANDA

senhorio e o arrendatário (nos casos em que o arrendatário falecia e deixava sucessor com direito ao contrato) que demonstrou a sua eficácia. Também nesse regime, encontrava-se prevista a possibilidade de denúncia do contrato pelo senhorio mediante o pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda. E, na prática, o que aconteceu na maioria dos casos foi apenas a atualização da renda e não o despejo.

Por isso, o receio de que esta proposta agravará ainda mais a crise social poderá não encontrar fundamento. Até porque a maioria dos senhorios não têm recursos financeiros para indemnizar os arrendatários e, por isso, só a atualização da renda será a solução.

A grande mudança nestes contratos foi adiada para o ano de 2013 já que as regras relativas à possibilidade de atualização das rendas e cessação dos contratos só nesse ano entrarão em vigor. Poder-se-á dizer que o âmago da questão foi adiado um ano e no caso de arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos, a mudança só ocorrerá de forma faseada por cinco anos.

Não obstante este adiamento, certo é que mesmo nestes casos “já existe uma luz ao fundo do túnel”, pois até agora só as trevas ditavam o destino do mercado do arrendamento.

REGINA SANTOS PEREIRA
ADVOGADA NA SRS ADVOGADOS