



Uma visão prática do arrendamento e a proposta aprovada em Conselho de Ministros

23-01-2012

Desde que foi assinado o MOU (memorandum of understanding), que a expectativa generalizada quanto à futura reforma do regime do arrendamento urbano é grande.

Com o crédito à habitação cada vez mais condicionado pelos bancos, a procura de casas para arrendar aumenta e a oferta não é suficiente.

Cabe reflectir sobre algumas das razões que levaram à não dinamização do mercado de arrendamento.

Existem, entre muitas outras, duas razões que contribuíram para a paralisação deste mercado: rendas não actualizadas e despejos que se prolongam nos tribunais.

No que respeita às rendas desajustadas face ao mercado, a origem do problema encontra-se há várias décadas atrás quando se iniciou o congelamento das rendas por razões que, anos depois, deixaram de existir.

Ao problema do congelamento das rendas juntou-se a falta de celeridade da justiça na resolução dos problemas relacionados com o arrendamento.

A falta de pagamento de rendas constitui a causa principal de incumprimento dos contratos de arrendamento e existe desde sempre.

Estes inadimplementos apresentam alguns aspectos que se repetem no tempo e que são, muitas vezes, desconhecidos por quem não os vive.

Os casos típicos dos arrendatários que não pagam as rendas têm, essencialmente, duas vertentes: uma encontra-se relacionada com a cultura do “mau pagador crónico”, ou seja, aquele arrendatário que celebra um contrato de arrendamento, paga dois meses de renda e depois não paga mais nenhuma renda.

O arrendatário vai esperando que o senhorio tome alguma atitude, e enquanto este não a toma, permanece na casa como se nada lhe acontecesse.

O senhorio mantém-se na esperança de que o arrendatário acabará por pagar, por vezes porque “ele até foi referenciado por uma pessoa amiga” outras vezes porque o arrendatário o ilude com o discurso de que “tem uma pessoa que lhe deve dinheiro e que no mês seguinte vai pagar tudo o que deve” e tudo será resolvido.

Enquanto a situação perdura, os meses vão passando, as rendas vencendo-se e o senhorio acaba por desesperar.

E, quantas vezes desespera, porque o valor da renda destina-se a complementar a sua parca reforma ou porque precisa de ajudar os filhos a pagar o empréstimo bancário das casas onde vivem.

Quando o senhorio decide, finalmente, reagir, depara-se com a brutal morosidade judicial e com os custos a ela inerente.

Essa morosidade pode prolongar-se por anos e o arrendatário ali permanece sem pagar qualquer quantia, continuando a gerir a sua vida como se o pagamento da renda não fosse uma prioridade.

Depois do tribunal ordenar o despejo, o arrendatário acaba por sair, sem pagar qualquer quantia e inicia este mesmo “expediente” com outro senhorio.

A outra vertente típica da falta de pagamento de rendas e que, agora, se tem agudizado, relaciona-se com o desemprego de um dos membros do casal e, por vezes, dos dois.

Nestes casos, a atitude típica já é diferente. O arrendatário revela-se verdadeiramente preocupado e opta por fazer pagamentos parciais da renda, tentando dessa forma reduzir a sua dívida.

O senhorio vai aceitando esses pagamentos parciais, porque prefere ir recebendo algum dinheiro, mas como a carência económica acaba por “falar mais alto”, o arrendatário acaba por deixar de pagar qualquer quantia.

Estas situações levam, muitas vezes, a que os senhorios venham a preferir manter as casas desocupadas, e por isso, não as colocar no mercado.

Outros casos que levam à não colocação das casas no mercado de arrendamento são aqueles em que os arrendatários já de idade avançada acabam por abandonar as casas porque necessitam de acompanhamento permanente e deslocam-se para casa dos filhos ou para lares.

Muitas vezes iludidos pela esperança de um dia regressarem à casa onde sempre viveram, aliada à incapacidade que os filhos sentem para se “desfazerem” dos bens dos pais e entregarem a casa ao senhorio, as casas permanecem desocupadas, à espera que o senhorio actue.

Quando este finalmente decide reagir, depara-se com a necessidade de encontrar pessoas que estejam dispostas a testemunhar a desocupação das casas, porque os tribunais não decidem pela resolução do contrato de arrendamento sem prova testemunhal, mesmo que a casa já nem tenha qualquer contrato de fornecimento de água ou electricidade em vigor.

Muitas outras razões se poderiam listar e a falta de recursos financeiros dos senhorios para executar obras que permitam colocar as casas desocupadas no mercado de arrendamento também entraria, com facilidade, nessa lista.

Com a tão desejada reforma do arrendamento, aguarda-se o cumprimento dos ditames da Troika – actualizar as rendas e agilizar dos despejos.

O regime de actualização das rendas e a sujeição dos respectivos contratos ao regime que consta da proposta aprovada em Conselho de Ministros 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 senhorio e 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 assentara na negociação da renda entre o 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, mas nesse caso mediante o pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda. Na prática, o que aconteceu na maioria dos casos foi apenas a actualização da renda e não o despejo.

Por isso, o receio de que a proposta aprovada 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 actualização da renda será a solução.

No regime agora aprovado em Conselho de Ministros, existe uma protecção excessiva quanto aos arrendatários com idade igual ou superior a 65 anos.

Na verdade, existem inúmeros casos de arrendatários com 65 anos que têm possibilidades financeiras para custear rendas aproximadas dos valores de mercado, sendo certo que essas pessoas beneficiaram durante décadas do congelamento das rendas o que, por vezes, até permitiu que tivessem adquirido habitações secundárias em locais de veraneio.

Uma vez que nem sempre assim acontece, e a protecção das pessoas de avançada idade não pode ser preterida, a proposta deveria ter conjugado a idade com os recursos financeiros dos arrendatários, contribuindo dessa forma para um maior equilíbrio entre as duas partes no contrato.

Quanto à agilização dos despejos, a proposta também fica aquém do esperado.

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, 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 Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), pois nesse caso, o processo será enviado para o tribunal.

Ainda assim, foram previstos alguns aspectos que poderão desincentivar o recurso a tribunal (já que muitas vezes isso sucede apenas para protelar o despejo), tais como o facto do 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 pela proposta, mas não tendo sido conferido o carácter de urgente aos respectivos 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 carácter de urgência surge, apenas, numa fase posterior em que já existe decisão judicial (após longos anos) para desocupação do locado ou título pelo BNA.

De outro lado ainda, a proposta nada prevê quanto aos inúmeros processos judiciais pendentes, e por isso, estes permanecerão também sem solução.

Há que permanecer na esperança que, em sede de discussão parlamentar, as soluções propostas pelo Conselho de Ministros venham a ser repensadas, principalmente quanto à agilização dos despejos.

<http://www.allforlawyers.com/artigos/arrendamento/tabid/111/vw/1/itemid/274/uma-vis%C3%83o-pr%C3%81tica-do-arrendamento-e-a-proposta-aprovada-em-conselho-de-ministros-.aspx>