

## Inquilino ou senhorio: saiba como agir em caso de despejo

Desde janeiro de 2013 até dezembro de 2017, o Balcão Nacional do Arrendamento concluiu mais de oito mil processos. Número quase igual ao das recusas

2018-01-30 13:33 [Alda Martins](#)

As [rendas](#) e os baixos salários estão a aumentar os despejos. Desde janeiro de 2013 até dezembro de 2017, o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) concluiu mais de oito mil processos, embora o Ministério da Justiça faça a ressalva que os dados referidos, são extraídos diretamente da aplicação informática que suporta a atividade do BNA e, por isso, não constituem dados consolidados para efeitos estatísticos.

A advogada, Regina Santos Pereira, especialista no setor, esteve no espaço da Economia 24 do “Diário da Manhã” da TVI para falar do tema.

### **A falta de pagamento não é a única razão porque há despejos?**

A falta de pagamento de renda foi sempre o motivo de maior número de despejos. Existiram sempre muitas ações de despejo com este fundamento. De resto, esse foi um dos motivos da criação do BNA.

Mas os despejos no BNA não são apenas devidos a falta de pagamento de renda. É preciso saber quais foram os motivos dos despejos. Por exemplo, existem muitos despejos porque, simplesmente, os contratos terminaram ao fim do prazo acordado entre senhorio e inquilino. Neste caso, o senhorio poderá recorrer ao Balcão para fazer o despejo.

### **O BNA veio, de fato, dar uma ajuda?**

Claro que foi importante, embora tenha sido criado um pouco à imagem do que eram as injunções. Criou-se um pouco a ideia de que despejar pessoas era a mesma coisa que cobrar dinheiro – porque o Balcão Nacional das Injunções é para cobrar dívidas – e por essa imagem peca.

Apesar disso, e de ainda haver muitas recusas - cerca de 8.304 desde que o Balcão foi criado, das quais 926 em 2017 – é uma mais-valia: veio tornar o despejo mais célere, quando o inquilino não cumpre, e ajuda a funcionar o mercado de arrendamento. Antes a única coisa que o senhorio podia fazer era iniciar uma ação de despejo e ficava muito tempo à espera.

## **Quanto tempo pode demorar o despejo no BNA?**

Há duas vias possíveis:

- quando o inquilino não se defende. E o despejo deve acontecer em cerca de seis meses. Há a emissão do título de desocupação – documento que permite fazer o despejo. Seguem-se outras fases que são demoradas, como ir ao local, fazer o despejo, eventualmente requer a presença da autoridade policial.

- se o inquilino apresentar a defesa, a que tem sempre direito, o processo vai para o tribunal judicial e demora, em média, nove a 10 meses.

## **Tem custos o processo de despejo?**

Tem. Tanto para senhorios como para inquilinos.

Os inquilinos, para fazerem oposição, têm que pagar uma taxa entre 306 a 612 euros. Se o fundamento for a falta de pagamento de renda, têm que pagar até seis rendas em dívida. Mas podem sempre recorrer ao apoio judiciário, que é a outra via além do BNA.

## **Quais as razões da recusa?**

Um dos grupos de recusas tem a ver com o pedido feito pelo senhorio, sem estar acompanhado de advogado.

Ou, por exemplo, inicio uma ação de despejo porque o inquilino deixou de pagar a renda e tenho o contrato em nome do primitivo arrendatário - o marido da pessoa que está a ser despejada e que faleceu. Ao abrigo da lei a pessoa tem direito a ficar com o contrato, mas deixou de pagar. Este é um dos fundamentos de recusa no BNA: o despejo é contra a atual arrendatária e o contrato está em outro nome.

Outro grupo de recusas tem a ver com o cumprimento de obrigações fiscais/imposto de selo/IRS.

## **Qual a forma do inquilino se defender num despejo no BNA?**

Alguns despejos acontecem porque os inquilinos não têm a noção de que se devem defender.

Um meio de defesa é a oposição - implica pagamento de taxa e de depósito de caução se o fundamento for a falta de pagamento, como referi atrás.

Por exemplo: se houve problemas na comunicação do senhorio quanto ao fim do contrato; se a comunicação foi enviada para marido e mulher; se recebeu a comunicação no prazo.

Mas uma coisa é certa: quando o inquilino recebe uma carta do BNA deve procurar ajuda.

## **Para evitar dissabores o melhor mesmo é gerir a renda como o empréstimo ao banco, na compra da casa?**

Sim. Contar à partida com essa despesa. Mas a falta de pagamento, como comecei por dizer, é um problema que existe há décadas no nosso país e, muitas vezes, tem a ver com o desequilíbrios entre o rendimento das família e a renda que têm que pagar.