

LEI DO ARRENDAMENTO

Despejos em três meses? Continua a ser impossível

Era a promessa quando foi criado o Balcão Nacional do Arrendamento, mas está longe de ser cumprida. Os advogados admitem que o procedimento está mais eficiente, mas há formalidades que travam a celeridade. No ano passado fizeram-se 160 despejos por dia.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Em 2016 o Balcão Nacional do Arrendamento emitiu 1.931 títulos de desocupação, que o mesmo será dizer, deu luz verde

para que outros tantos processos de despejo fossem efectuados. São uma média de 160 por mês e o número corresponde a menos de metade dos requerimentos entrados. Muitos ficam pelo caminho, outros têm de ser submetidos várias vezes até serem aceites, tornando o processo muito mais moroso do que faria prever a própria lei.

O BNA foi criado na sequência da reforma do Arrendamento Urbano, que entrou em vigor em 2012. Começou a funcionar no início de 2013, passam agora quatro anos, e significou “uma mudança substancial e um enorme progresso” em relação ao anterior regime, de recurso obrigatório aos tribunais, “em que um inquilino podia ficar dez anos numa casa sem pagar enquanto o processo corria”, assinala Luís Meneses Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP). Ainda assim, o BNA está longe de cumprir a missão com que foi criado pelo anterior Governo: realizar despejos num prazo de três meses.

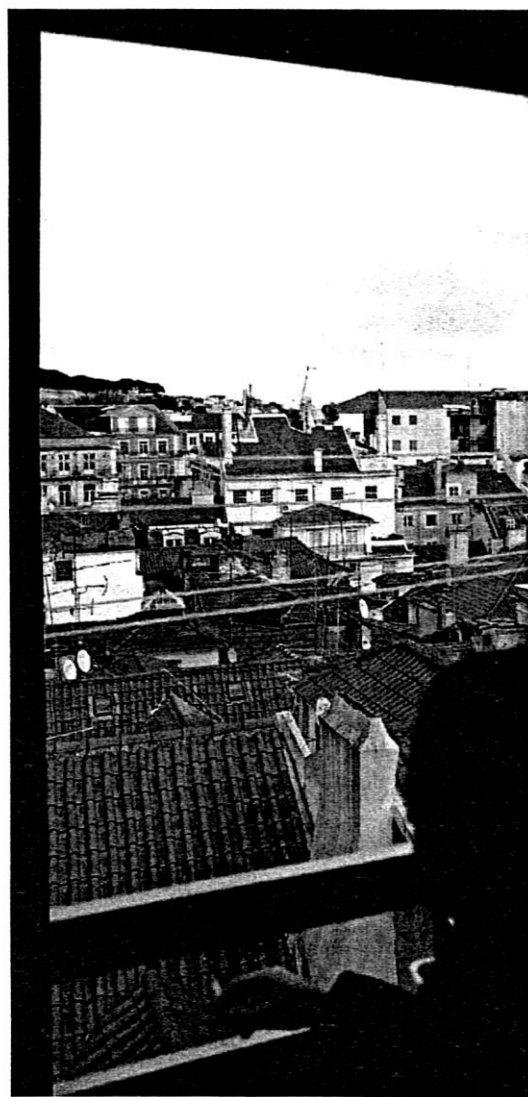
“Na altura foi feita uma propaganda, segundo a qual os senhorios podiam fazer tudo sem advogado, mas não é assim. Basta que não notifiquem o inquilino e avancem logo para o BNA e volta logo tudo para trás. Ou então não entregam a declaração de impostos e acontece o mesmo”, exemplifica o presidente da ALP. “Só isso torna logo o processo mais moroso”.

Questões formais levam a recusas iniciais dos processos

Regina Santos Pereira, advogada especialista em arrendamento, afirma que “cerca de 90% dos procedimentos especiais de despejo que dão entrada são recusados”. Mesmo quando entregues por advogados, sublinha. E elenca as razões. A inexistência de contrato é uma delas, e acontece frequentemente. Por exemplo, porque o arrendatário originário morreu e o arrendamento, com o consentimento do senhorio, passou para familiares, mas sem que o contrato tenha sido actualizado (algo a que a lei nem sequer obriga, sublinha a advogada). Neste caso é preciso reclamar para o tribunal, que em regra dá razão ao requerente e devolve o procedimento ao BNA, que processa o despejo, explica.

Outro problema tem a ver com o facto de, sendo o inquilino casado, ser necessário enviar duas notificações para o PED, uma para cada um dos cônjuges. Se isso não for feito, o BNA recusa e, mais uma vez, é preciso reclamar para o tribunal. “Mesmo que, por exemplo, o arrendatário até já esteja divorciado e questão nem sequer se colocar”, diz a advogada.

Outra situação recorrente acontece quando o BNA não consegue notificar o inquilino. Nos despejos feitos em tribunal, este notifica através de citação posta, pessoal e edital. No BNA é enviada apenas uma carta registada e, se esta for devolvida, o BNA “anula a notificação por impossibilidade do cumprimento de uma formalidade do PED”. Há quem reclame e peça ao juiz que ordene



A necessidade de intervenção do tribunal atrasa todo o processo, não obstante, com a no-

que seja um agente de execução a fazer a notificação, mas nem sempre os tribunais aceitam.

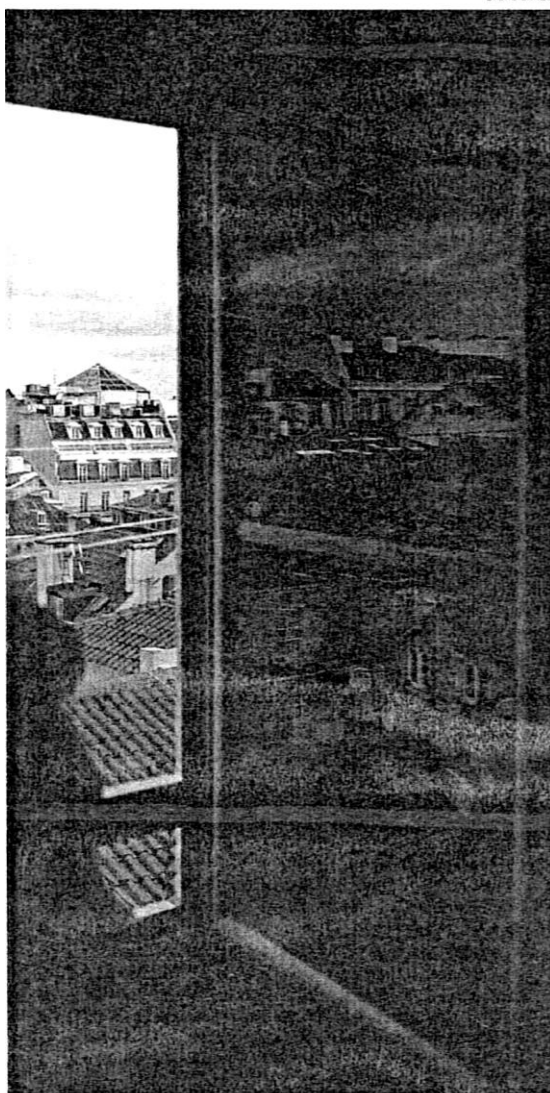
A necessidade de intervenção do tribunal atrasa todo o processo, não obstante, com a nova lei, o despejo ser considerado um processo urgente (por exemplo, não interrompe durante as férias judiciais). “uma simples recusa pode tornar o PED mais demorado do ponto de vista da tramitação”.

“Nunca fiz um despejo em três meses. São pelo menos seis e sem tribunal”, diz Regina Santos Pereira. Filipa Duarte Gonçalves, também advogada especialista na área, concorda. “A experiência que tenho é que os funcionários que lá estão são muito rigorosos e não admitem qualquer deslize”. Além disso, acrescenta, “o volume de trabalho que têm, com o BNA a ter competência para todo

CLIPPER BOOK MIRANDA				 Miranda & Associados Sociedade de Advogados, SP, RL
MEDIA	JORNAL DE NEGÓCIOS (Supl. LEX)			
Nº PAG.	IV / V	DATA	26 janeiro 2017	

LEI DO ARRENDAMENTO

Bruno Simão



o despejo ser considerado um processo urgente

o território nacional, contribui para que não consigam resolver tudo em tempo útil". E assim, conclui, "em vez de seis meses acaba por ser quase um ano". Há aliás, reconhece, "quem continue a usar a acção declarativa, em tribunal, que em certos casos pode até ser mais rápida". Afinal, "se todos forem para o BNA, nos tribunais há mais espaço, é uma questão de estratégia". ■

4.361

REQUERIMENTOS

Dos pedidos entrados no BNA em 2016, 2.825 foram recusados inicialmente.

Extinguir o BNA "não é a solução"

O grupo de trabalho para as políticas de habitação, constituído no Parlamento entre o PS, o Bloco de Esquerda e o Governo recomendou já uma revisão do BNA, mas ainda sem concretizar em que sentido. No entanto, deputados do Bloco têm defendido a sua extinção, em sintonia com os representantes dos inquilinos, que consideram que estes não são devidamente protegidos. A possibilidade de o BNA ser extinto preocupa a Associação Lisbonense de Proprietários. "Seria um absoluto retrocesso", entende Luís Meneses Leitão, que nem quer ouvir falar nisso. Entre os advogados, o sentimento é semelhante: "O problema não é a lei, são os meios técnicos e humanos de que o BNA dispõe para a aplicar", entende Filipa Duarte Gonçalves. "Extinguir não seria boa ideia. Apesar de ter aspectos que podem ser melhorados e problemas que podem ser resolvidos, o saldo do BNA é claramente positivo."

1.931

TÍTULOS EMITIDOS

O BNA emite títulos de desocupação do locado e o passo seguinte é a saída do imóvel.



A criação do BNA foi uma mudança substancial face a processos que demoravam anos. Extingui-lo seria um enorme retrocesso progressivo.



LUÍS MENESES LEITÃO
Presidente da Associação
Lisbonense de Proprietários



Nunca fiz um despejo em três meses. São pelo menos seis e sem tribunal. Mas ainda assim o saldo é claramente positivo.



REGINA SANTOS PERERA
Advogada



O problema não é a lei, são os meios técnicos e humanos de que o Balcão do Arrendamento dispõe para a aplicar.



FILIPA DUARTE GONÇALVES
Advogada