



Reforma no arrendamento não vai garantir celeridade nos despejos

Economia 20



Economia

Governo cria novo regime especial para horas extraordinárias na Saúde Economia 34

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 parasasse 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”.