



Em risco de despejo estão residentes em freguesias de Lisboa como Misericórdia, Santa Maria Maior, São Vicente e Santo António
FOTO: JOÃO CARLOS SANTOS

Habitação Há inquilinos com dificuldades em pagar as rendas e renovar os contratos de arrendamento. Em Lisboa já há 800 famílias em risco de despejo

Travão nas rendas gera vaga de despejos

AMADEU ARAÚJO

O travão imposto ao aumento das rendas está a acelerar os despejos, com os proprietários a oporem-se à renovação de contratos e os inquilinos incapazes de renegociarem as rendas pelos valores pedidos. Só no terceiro trimestre, as rendas cresceram 10% nos novos contratos, de acordo com a base de dados Confidencial Imobiliário, que não estão abrangidos pelo travão de 2% imposto pelo Governo ao aumento das rendas.

Vasco Brasão, da Rés do Chão, Associação pelo Direito à Habitação, diz que “nos últimos dias” foi confrontado com 15 situações de despejo por falta de pagamento das rendas. Um cenário recorrente em famílias que “não conseguem pagar rendas mais altas”. Em Lisboa haverá “800 famílias em risco de despejo”, alerta aquele dirigente. Pessoas a quem “foi imposta a renovação do contrato por valores de renda

mais altos e que não os conseguem suportar”, complementa Vasco Brasão.

“Vão acabar por ser despejados assim que deixem de cumprir o pagamento de dois meses de renda”, explica aquele dirigente. Ou seja, após aquele incumprimento o proprietário pode acionar a desocupação da casa.

As estatísticas do Ministério da Justiça confirmam um aumento no número de ações de despejo e de cobrança coerciva de rendas: 185 só no primeiro trimestre deste ano. Em 2021 foram 37 e

em 2020, ano em que havia limitações devido à pandemia, 27 — isto porque os despejos foram proibidos durante o confinamento.

Luis Mendes, investigador na área da habitação e dirigente da Associação dos Inquilinos Lisbonenses, reporta “15 contactos diários de pessoas que não conseguem pagar as rendas impostas com a renovação dos contratos”.

Com a renovação dos contratos “caem as limitações ao aumento das rendas”. Na prática, sustenta o investigador, “o proprietário pode pedir o valor que entender, porque os contratos e renovações assinados em 2022 não estão sujeitos ao limite imposto pelo Governo”, explica aquele académico.

Em causa está o travão de 2% — que agora entrou em vigor — que impede as rendas de aumentarem 5,43%, calculados pelo Instituto Nacional de Estatísticas (INE) a partir do índice de poder de compra. A medida só abrange contratos assinados até 2021, que são cerca de 900 mil dos 923 mil contratos de arrendamento que estão em vigor, segundo o INE.

Em resultado, os arrendatários “estão a ser confrontados com a oposição

ASSOCIAÇÃO DOS INQUILINOS LISBONENSES REPORTA 15 CONTACTOS DIÁRIOS DE PESSOAS QUE NÃO CONSEGUEM PAGAR AS RENDAS



à renovação dos contratos”, confirma Alexandra Cachucho, advogada que presta serviço na Associação dos Inquilinos de Portugal. A advogada conta que “o impacto da inflação e a desproporção entre a pouca oferta e a procura elevada tornam os valores de arrendamento incompatíveis”. Nesta associação, os primeiros dias de outubro trouxeram “uma dezena de casos”.

A lei permite a negociação dos contratos entre senhorios e inquilinos. Quando estes acabam, a iniciativa é dos senhorios, que indicam o novo valor da renda e a duração. O arrendatário “aceita ou denuncia o contrato”, anota Vasco Brasão.

Regina Santos Pereira, sócia da SRS Advogados, explica que o procedimento enquadra o regime de renda livre, em que “senhorio e inquilino podem chegar a acordo quanto ao montante da renda sem quaisquer restrições decorrentes da lei”.

É o regime de renda livre que permite escalar os preços, uma vez que fora do travão estão todos os contratos assinados este ano ou que imponham a renegociação.

Contactado pelo Expresso, o Ministério das Infraestruturas e da Habitação não esclareceu quais os apoios para estas famílias.

Luis Mendes reconhece “uma total ausência de dados oficiais”, que obriga a recorrer a outros critérios, como “o despovoamento, que embora não seja apenas indicativo do número de despejos é, seguramente, um bom indicador”.

O dirigente serve-se dos resultados do Censos 2021, que “confirmam a hipótese: metade das 24 freguesias de Lisboa perdeu população, em alguns casos mais de 20%”.

Em risco de despejo estão residentes em freguesias de Lisboa como Misericórdia, Santa Maria Maior, São Vicente e Santo António. Também São Vicente e Ajuda, ambas na capital, assumem riscos de despejo em resultado da “fi-

nanceirização do imobiliário”, explica Luis Mendes.

O académico, que tem estudado as questões da habitação, previne: “Estamos a assistir a uma nova vaga de despejos, que pode atingir milhares de famílias a nível nacional”.

Há ainda “o aumento dos contratos de arrendamento” a justificar os despejos, acrescenta Mota Saraiva, ativista pelo direito à habitação.

No segundo trimestre de 2022, o número de novos contratos aumentou 2,1% face ao período homólogo, elenca o INE. São 21.005 novos contratos, que para Mota Saraiva são “reflexo das denúncias de contratos para obter rendas mais altas”.

E as rendas têm subido. Os novos contratos de arrendamento, celebrados no terceiro trimestre deste ano, “aumentaram 10% quer em Lisboa quer no Porto face às rendas praticadas nos contratos fechados no trimestre anterior”, aponta a base de dados Confidencial Imobiliário (CI). Aumentos que incidem sobretudo em Lisboa e Porto e que levam Ricardo Guimarães, diretor da CI, a reconhecer que “nunca antes em qualquer destas cidades se verificou um aumento trimestral de tal magnitude”.

Aumentos que se sucederam a um outro, de 8,6%, reportado pelo Insti-

to Nacional de Estatística e referente ao segundo trimestre de 2022.

Com a oferta estabilizada e a procura em alta, a explicação reside no Novo Regime do Arrendamento Urbano, que reforçou os mecanismos de fim de contrato, quando o inquilino não paga a renda dois meses sucessivos ou o faz com atraso. Situações que permitem ao proprietário pedir a denúncia do contrato e exigir o despejo da casa, com uma queixa no Balcão Nacional do Arrendamento. Se o inquilino não sair, o processo segue para tribunal, que ordena o despejo.

Carlos Oliveira, detentor de dois apartamentos em Lisboa para arrendar, teve de acionar “os tribunais para solicitar a entrada imediata na habitação”. E ainda hoje continua com dois anos de rendas em atraso.

Frias Marques, presidente da Associação Nacional de Proprietários, que aponta Lisboa e Margem Sul como os casos mais graves em número de despejos, sustenta que “o incumprimento surge em rendas superiores a €500 euros”.

Já a Associação Lisbonense de Proprietários, a maior do país, com 10 mil sócios, não regista, “até agora e considerando o período homólogo, um acréscimo significativo” na falta de pagamento de rendas, diz a vice-presidente, Iolanda Gávea, que não divulga no entanto os números dos incumprimentos.

O próprio Balcão dos Senhorios, uma plataforma que junta proprietários, reconhece que “não é fácil obter um valor real”. E isto porque, explica Carlos Conde, que é um dos responsáveis por aquela plataforma, “existem ações de despejo que não chegam a vias de facto, ou porque se chegou a um acordo, ou porque o senhorio desiste”.

O último estudo da Associação Lisbonense de Proprietários, relativo ao primeiro semestre deste ano, contabilizou 24,4% de inquilinos com rendas em atraso.

economia@expresso.imprensa.pt

TOME NOTA

A negociação do contrato

■ O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) permitiu a negociação entre senhorios e inquilinos para a renovação de contratos anteriores a 1990. A iniciativa para a renegociação tem de partir sempre do senhorio, que, em carta enviada ao inquilino — e registada no Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) —, tem de indicar o valor da renda e o tipo e duração de contrato que pretende. Assim que receber a carta, o arrendatário tem até 30 dias para responder e decidir se aceita as condições do senhorio, fazer uma contraproposta ou denunciar o contrato.

O fim do contrato

■ O NRAU flexibilizou os contratos, com duração variada e sem prazo mínimo, de forma a ajustar oferta e procura. E reforçou o mecanismo de fim de contrato para realizar obras profundas ou quando o proprietário necessita da habitação para si próprio ou para descendente.

Aumentos limitados a 2%

■ O travão ao aumento das rendas, decretado pelo Governo, limitou a 2% a atualização para contratos de arrendamento em vigor antes de 1 de janeiro de 2022, comunicados à Autoridade Tributária e Aduaneira. De fora ficaram os contratos assinados ou atualizados este ano.

O procedimento especial de despejo

■ O NRAU flexibilizou as regras para o despejo, através do BNA. Com dois meses de rendas em atraso ou quatro pagamentos feitos fora do prazo estão reunidas as condições para o proprietário acionar o despejo do inquilino, mesmo que este pague os valores em atraso.

O despejo imediato

■ Se o inquilino não desocupar a casa, o proprietário pode recorrer a tribunal, num processo urgente que ordena o despejo em seis meses ou um ano para quem tenha filhos menores ou até 26 anos no caso de estudarem.

**INVESTIGADOR
UNIVERSITÁRIO DIZ QUE
ESTAMOS A ASSISTIR
A UMA NOVA VAGA
DE DESPEJOS
QUE PODE ATINGIR
MILHARES DE FAMÍLIAS**



Travão na atualização das rendas gera vaga de despejos

👉 Proprietários recusam renovações de **contratos posteriores a 2021 cujas rendas não podem ser atualizadas** 👉 Associação Rés do Chão fala em **800 famílias em Lisboa em risco de perder a casa** até final do ano 👉 Casos podem ser milhares a nível nacional ETB



ID: 102025977

04-11-2022 | Economia

European Newspaper AWARD
NEWSPAPER DESIGN & CONCEPT
"JORNAL EUROPEU DO ANO"

RECEITAS DA MINHA VIDA

GRÁTIS A PARTIR DA PROXIMA EDIÇÃO
8 CHEFS
4 GUIAS
80 RECEITAS

idealista

A app imobiliária líder em Portugal

Expresso

Fundador: Francisco Pinto Balsemão

4 de novembro de 2022
2610 • €4,50

Diretor: João Vieira Pereira
Diretores-Adjuntos: David Dinis, Martim Silva, Miguel Cadete e Paula Santos
Diretor de Arte: Marco Grieco

www.expresso.pt

24h

PSD quer rever Constituição
Os sociais-democratas reúnem-se em Conselho Nacional na quinta-feira para discutir um "projeto de revisão constitucional", coordenado pelo antigo ministro Miguel Poiães Maduro. O PS tem dito que só está disponível para uma revisão cirúrgica. O Chega, que tem projeto próprio, já disse que pode ser a primeira convergência entre os dois partidos.

Prémio Pessoa 2022
As candidaturas ao Prémio Pessoa 2022 — uma iniciativa do Expresso e da Caixa Geral de Depósitos — estão abertas até 25 de novembro. No valor de €60 mil, o prémio visa reconhecer a atividade de portugueses com papel significativo na vida cultural e científica do país. O vencedor será conhecido a 15 de dezembro. As propostas de candidaturas podem ser submetidas até 25 de novembro através do endereço expresso.pt/premio-pessoa, onde consta o regulamento.

Integram esta edição semanal, além deste corpo principal, os seguintes cadernos: ECONOMIA, REVISTA E+ e ainda EXPRESSO BPI GOLF CLIP e INATURE

Travão do Governo às rendas gera vaga de despejos

Senhorios **não estão a renovar contratos para evitar limite** às rendas. Especialistas falam em 800 casos em Lisboa e milhares em todo o país

O travão do Governo que limita a 2% o aumento das rendas está a levar muitos senhorios a optar por não renovar os contratos que chegam ao fim. Os arrendamentos posteriores a 1 de janeiro de 2022 ou a renovação de contratos anteriores estão fora do limite estipulado pelo Governo. Assim, muitos proprietários preferem terminar os contratos para exigir rendas mais altas. Só que, para muitos inquilinos, as rendas pedidas são incoportáveis. A Associação pelo Direito à Habitação refere haver "800 famílias em risco de despejo" até final do ano só em Lisboa. Luís Mendes, investigador e dirigente da Associação de Inquilinos Lisboenses, avisa que "pode atingir milhares de famílias a nível nacional". **E18**

Deficientes das Forças Armadas não recebem meia pensão extra

Governo não considerou feridos na guerra como pensionistas, por terem pensões indexadas aos militares no ativo

Houve deficientes militares a protestar com a Caixa Geral de Aposentações por acharem que iam receber o "complemento extraordinário" de meia pensão, mas afinal não têm direito a ele. Em 2023 ficam a perder em relação aos pensionistas. Alguns nem receberam os €125 de apoio extraordinário. **P12**

Peça na sua farmácia

Revista **saúde**

AVANÇAR

NESTA EDIÇÃO DESCUBRA O QUE AINDA NÃO SABE SOBRE A NOSSA NATUREZA

MONTENEGRO DE NADADOR-SALVADOR A CANDIDATO A PRIMEIRO-MINISTRO **P22**

EUA ELEIÇÃO DE TRUMPISTAS AMEAÇA PRESIDENCIAIS DE 2024 **P25**



CAIXA PRR/PT2030

Investir hoje para crescer amanhã.

Com o Caixa PRR/PT2030 apoiamos o crescimento sustentado das empresas portuguesas e o desenvolvimento da economia nacional.

Saiba mais em cgd.pt

CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, S.A., registada junto do Banco de Portugal sob o n.º 35.