



Os despejos estiveram suspensos em 2020 e 2021 devido à pandemia para proteger as famílias mais vulneráveis.

HABITAÇÃO

Despejos estão em linha com números do pré-pandemia

Depois de terem estado suspensos em 2020 e 2021, por causa da pandemia, o número de pedidos de despejo entrados este ano aproxima-se dos de 2019. A lei covid que protege situações de especial vulnerabilidade continua aparentemente em vigor e há execuções suspensas. Já as não renovações estão a aumentar, dizem os inquilinos.

FILOMENA LANÇA
filomenalanca@negocios.pt

Entre janeiro e outubro deste ano deram entrada no Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) 1.924 pedidos de procedimento especial de despejo, de acordo com números do Ministério da Justiça. A manter-se este ritmo, no fim do ano serão 2.316, ainda abaixo dos

3.090 que entraram em 2019, antes da pandemia e de terem sido criadas regras para proteger a habitação das famílias. Olhando para os títulos de desocupação emitidos, a tendência é idêntica. Nos três primeiros trimestres de 2022 contam-se 959 e, no mesmo ritmo, serão 1.151 em dezembro. Em 2019 foram, ao todo, 1.228.

Além do BNA, criado em 2013 com a reforma da lei das rendas, e conhecido como "balcão dos despejos", continua a haver a possibilidade de fazer despejos via tribunal, sendo que é também aí que vão parar os processos que entram

no BNA, mas em que o inquilino decide apresentar oposição. Neste caso, os números oficiais disponíveis para 2022 são apenas os do primeiro semestre do ano, durante o qual entraram 1.485 processos, pouco mais de metade dos 2.873 contabilizados em 2019. E 1.618 foram dados como findos, aqui a um ritmo um pouco acima do do último ano antes da pandemia, onde, até dezembro, foram terminados 2.507.

Em 2020 e em 2021, tanto o número de novos processos entrados, como os de findos ou, no caso do BNA, de títulos de desocupa-

ção emitidos, reduziu-se substancialmente o que se justifica com o facto de, logo em 2020, já em confinamento, terem surgido normas a travar os despejos e a não renovação dos contratos de arrendamento, como forma de proteger as famílias numa altura em que ter habitação certa era mais importante que nunca. Já os despejos de arrendamentos comerciais, industriais ou rústicos puderam continuar a ser feitos, sendo que os dados não discriminam uns e outros.

De referir, também, que depois de declarado por um tribunal ou pelo BNA, o despejo tem de ser

20%

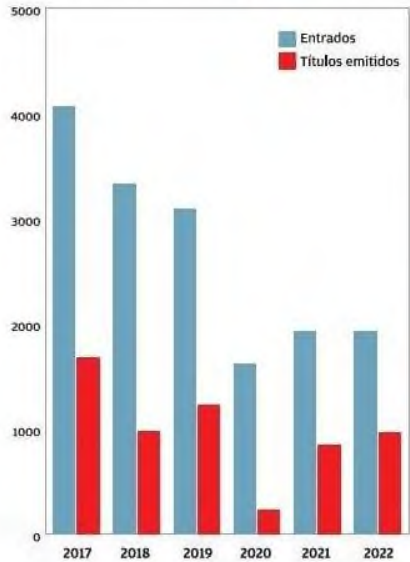
DESPEJOS

Parcela de despejos declarados pelo BNA e pelos tribunais que terá sido executada, estima o presidente do Colégio do Agentes de Execução da OSAE.

**OS DESPEJOS NO BNA...**

Processos nos últimos cinco anos. Em 2022 dados disponíveis até outubro

O número de títulos de desocupação emitidos pelo Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) tem-se mantido relativamente constante. Em 2020 e em 2021 reduziu muito, por causa das regras da pandemia.

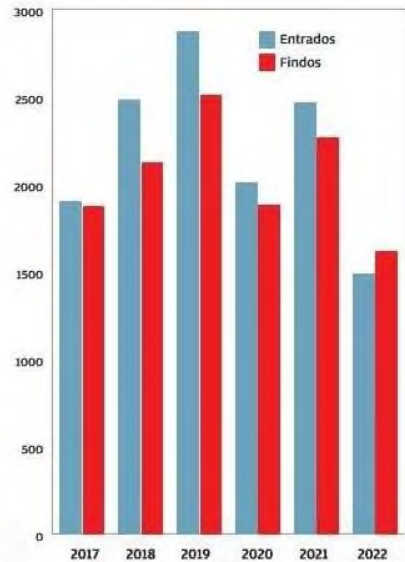


Fonte: Ministério da Justiça

... E NOS TRIBUNAIS COMUNS

Processos nos últimos cinco anos. Em 2022 dados disponíveis até junho

Entre os processos tratados nos tribunais, uma parte teve origem no Balcão Nacional do Arrendamento, quando o inquilino deduz oposição. Num caso e no outro incluem-se contratos habitacionais e não habitacionais.



Fonte: Ministério da Justiça

executado – se o inquilino não sair de livre vontade há procedimentos a levar a cabo pelo agente de execução, que incluem pedir autorização ao juiz para entrar na casa ou solicitar a presença da polícia. Como explica Regina Santos Pereira, advogada especialista em arrendamento, “nada disso é automático, e pode demorar largos meses”.

Lei covid continua em vigor?

Por outro lado, as execuções “têm estado praticamente paradas”, refere Paulo Duarte Pinto, que lidera o Colégio dos Agentes de Execução da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução (OSAE). “Durante a pandemia o número de despejos realizados foi residual e ainda não recuperou o ritmo”, diz, estimando que “entre os títulos emitidos, terão sido executados uns 20%”.

Com efeito, uma das regras covid era que fossem suspensos os despejos quando o arrendatário pudesse “ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação própria”. Entretanto, lembra Regina Santos Pereira, houve decisões dos tribunais a concluir que a regra não era de aplicação automática e que o inquilino tinha de alegar e compro-

var a situação de fragilidade. Apesar disso, muitos magistrados optavam por parar os processos. E o mesmo aconteceu no BNA, que praticamente parou, diz a advogada. E houve até processos relativos a arrendamento comerciais em que a mesma norma foi invocada com sucesso, com o inquilino a demonstrar que, sendo a sua empresa despejada, ficaria sem meios de subsistência.

Com o alívio da pandemia, seria de esperar que a regra desaparecesse, mas não houve ainda uma revogação direta. Há interpretações de especialistas de que teria caducado com o levantamento do estado de alerta, mas tem sido invocada em processos de despejo e há acórdãos recentes, nomeadamente do Tribunal da Relação de Lisboa a considerar que deve ainda ser aplicada.

O Negócios questionou o Ministério da Justiça, mas não obteve resposta em tempo útil. Por outro lado, o Governo tem no Parlamento, à espera de discussão, uma proposta de lei que, entre outros diplomas, revoga a lei 1-A/2020, onde está inscrita esta regra, e que, sendo aprovada, acabará de vez com as dúvidas.

Enquanto isso não acontece, as orientações dividem-se, mas

“na maior parte dos casos quando se solicita o apoio policial ou autorização para o arrombamento, os juizes mandam suspender as diligências, considerando que a norma está ainda em vigor”, diz Paulo Duarte Pinto. E isso, acrescenta, “mesmo que o executado não tenha alegado especial fragilidade”, já que o facto de não haver aqui um automatismo também não é consensual, lembra.

Não renovações aumentam

Com o fim destas regras, a tendência será que aumentem os novos processos e os despejos efetivamente executados, embora os números ainda não retratem essa realidade. Já as denúncias de contratos ou as não renovações, que também estiveram suspensas durante a pandemia, podem ser feitas livremente desde meados de 2021 e, essas sim, têm vindo a aumentar, assegura a Associação de Inquilinos Lisbonenses. Romão Lavadinho, presidente, afirma que “todos os dias chegam novos casos”. São, explica, proprietários que querem aumentar a renda e aproveitar os valores do mercado que têm vindo em crescendo. E aí, “como está agora a lei, não há nada que se possa fazer para proteger os inquilinos”, lamenta. ■

Instituto da habitação recebeu 45 denúncias em seis meses

Inquilinos estão a usar novo gabinete para queixas. À Deco chegam também cada vez mais pedidos de ajuda. Governo desliga aumentos de rendas do travão dos 2%.

Desde que foi criado, em 1 de junho deste ano, o novo Gabinete de Fiscalização do Arrendamento Habitacional, do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) recebeu 45 denúncias. Fonte oficial explica que foram “desencadeadas as consequentes ações de fiscalização”, mas não adianta se já foram concluídas.

Este gabinete resulta das novas competências de fiscalização atribuídas ao IHRU no âmbito da Lei de Bases da Habitação. Cabe-lhe atuar desde que identifique indícios de situações irregulares ou ilegais comunicando às entidades competentes sempre que suspeite de crime ou contraordenação ou de problemas de conservação ou utilização dos edifícios.

O IHRU não especifica o que poderá estar em causa nestas denúncias, mas não é a única entidade a que os inquilinos têm vindo a recorrer. Também a Deco está a ser procurada por pessoas com problemas relacionados com o arrendamento das suas habitações e o número tem vindo a “aumentar substancialmente”, afirma fonte oficial. Nos últimos meses, diz, têm sido contabilizadas “algumas centenas de pedidos de ajuda”. Em causa estão “pedidos de informação e esclarecimento ou de ajuda na negociação da renda com os senhorios”. A Deco está “a intermediar e a apoiar estes problemas”.

As associações que representam os inquilinos têm vindo a denunciar um aumento dos casos de contratos que chegam ao fim e que os senhorios decidem não renovar. Com o aumento dos preços no mercado do arrendamento, essa opção, dizem, está relacionada com o facto de, com um novo contrato, lhes ser

possível aumentar a renda.

Este ano, recorde-se, o Governo avançou com um travão aos aumentos de renda a efetuar em 2023: em vez de se aplicar o habitual coeficiente, determinado pelo INE de acordo com a inflação (que seria de 5,4%), os aumentos não poderão ser superiores 2%. Em contrapartida, os proprietários serão compensados, com reduções no IRS.

Este travão tem sido, contudo, apontado como mais um incentivo para os proprietários não renovarem os seus contratos, podendo impor aos novos inquilinos os valores de renda que bem entendam. De uma conclusão que o Ministério das Infraestruturas da Habitação refuta, na medida em que, lembra fonte oficial, “relativamente aos contratos novos, não foi tomada qualquer medida, pelo que não se podem relacionar duas realidades que são distintas”. Assim, “os valores aplicados pelos senhorios aos novos contratos dependem única e exclusivamente da vontade desses senhorios e nada têm que ver com a atualização de 2% determinada pelo Governo”, remata. ■ FL



Os valores aplicados pelos senhorios aos novos contratos dependem única e exclusivamente da vontade desses senhorios.

MINISTÉRIO DAS INFRAESTRUTURAS E HABITAÇÃO



FIM DE SEMANA

negócios

negocios.pt

Sexta-feira, 2 de dezembro de 2022 | Diário | Ano XVIII | N.º 4881 | € 3,30
Diretora Diana Ramos | Diretor adjunto Celso Filipe

PEDRO S. CARVALHO

Queremos mesmo ser como a Roménia?

SEMANA 12



BRUNO FARIA LOPES

Segurança Social: um escândalo de política

SEMANA 11



Construção desconfia do novo regime de contratação pública

Regras entram em vigor esta sexta-feira. Setor e especialistas na área apontam riscos e desafios.

EMPRESAS 18 e 19

Miguel Baltazar



Entrevista a Richard Zimler

“Tenho medo de gente sem memória”



UE vai rever regras orçamentais

Saiba o que está em jogo e os impactos para Portugal

PRIMEIRA LINHA 4 a 8

Despejos em linha com o pré-pandemia

ECONOMIA 14 e 15

PSI está a subir há dois meses seguidos

MERCADOS 23

Publicidade

BA&N Communications Consultancy
Communications consultancy designed to deliver results.
www.ban.pt

Sondagem

Maioria prefere semana de 4 dias mas acha impossível aplicar na empresa

HOME PAGE 2

Publicidade

idealista

A app imobiliária líder em Portugal

Publicidade

SOLVERDE.PT SÃO MUITOS ANOS
5000 BONUS TODOS OS DIAS
SLOTARIA THE NATAL