VidaJudiciária

Preço: 7,50 €
Classe: Justiça
Data: 01.02.2016

Periodicidade: Bimensal
Tiragem: -
Página: 01

Morais Leitão
Galvão Teles
Soares da Silva

VidaJudiciária

Preço: 7,50 €
Classe: Justiça
Data: 01.02.2016

Periodicidade: Bimensal
Tiragem: -
Página: 26

Morais Leitão
Galvão Teles
Soares da Silva

A desjudicialização da ação de despejo: um olhar sobre o presente em Portugal e sobre o futuro em Angola e Moçambique

Filipa Arantes Pedroso
Partner
Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados

Irina Neves Ferreira
Lawyer
Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados – Angola Legal Circle Advogados

Fabrícia Almeida Henriques
Managing Partner
Henriques, Rocha & Associados - Mozambique Legal Circle

Em Portugal, numa tentativa de agilizar os procedimentos tendentes à extinção do contrato de arrendamento e de melhor acautelar os interesses do senhorio, assistiu-se em 2012, através da aprovação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro) e da regulamentação do procedimento especial de despejo (Decreto-Lei 1/2013 e Portaria 9/2013), à criação de um procedimento especial de despejo aplicável à cessação do contrato com diferentes fundamentos. Trata-se de um procedimento de natureza extrajudicial cuja tramitação tem lugar no Balcão Nacional de Arrendamento ("BNA"). O BNA é uma estrutura desmaterializada criada junto da Direção-Geral da Administração da Justiça com competência exclusiva para a tramitação deste procedimento em todo o território nacional. Quanto ao procedimento, importa salientar, que caso o requerido não deduza oposição no respetivo prazo ou se na pendência do procedimento o arrendatário não proceder ao pagamento das rendas que se forem vencendo, o BNA converte o requerimento de despejo em título de desocupação do locado. Este documento é disponibilizado ao senhorio e ao agente de execução, notário ou oficial de justiça designado, consoante os casos, para que este tome posse do imóvel.

Trata-se de mecanismo que se pretende mais expedito do que uma sentença condenatória que teria de ser invariavelmente proferida, num cenário de não desocupação voluntária do locado, à luz do antigo regime (que, como veremos, é o regime regra em Angola e Moçambique). Esta mudança justifica-se pela crescente importância das rendas nos orçamentos familiares num contexto de crise económica e ainda pelo aumento da procura de imóveis para arrendar, fruto da contração dos empréstimos à habitação. Quanto ao sucesso desta medida, sendo prematuro fazer, volvidos 3 anos, um balanço definitivo, assinala-se que o Relatório da Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano publicado em 31 de Maio 2014 dava conta que 63% dos requerimentos de despejo que deram entrada até 31 de Março de 2014 foram objeto de conversão em título de desocupação do locado. São conhecidas, no entanto, críticas de proprietários e inquilinos a este processo, que classificam, não raro, como moroso e burocrático.

A via judicial é, ao contrário do que hoje se passa em Portugal, a única possível para a resolução do contrato por iniciativa do senhorio em Angola e Moçambique nas situações em que o arrendatário não o faz voluntariamente. Não existe, nestas jurisdições, mecanismo com alcance semelhante ao procedimento de natureza extrajudicial acima descrito.

Entre os anos 2000 e 2012 Angola registou um crescimento do seu Produto Interno Bruto (PIB) per capita na ordem dos 737%, tendo sido, durante esse período de tempo, a economia com maior crescimento no continente africano. O dinamismo do setor petrolífero e o investimento estrangeiro a este associado impulsionaram o crescimento do mercado do arrendamento, mercê, por exemplo, da necessidade de alojamento de trabalhadores expatriados do setor petrolífero em Angola. A escassez de oferta de qualidade e o excesso de procura fez disparar as rendas e contribuiu para colocar Luanda nos lugares cimeiros dos rankings das cidades mais caras do mundo. Num país onde o crédito à habitação ainda não se vulgarizou e a aquisição de direito de propriedade ou superfície – regime regra – sobre imóveis segue

VidaJudiciária
Preço: 7,50 €
Classe: Justiça
Data: 01.02.2016
Periodicidade: Bimensal
Tiragem: -
Página: 27

um regime complexo, a aquisição de "casa própria" é uma opção que não está ao alcance da maioria dos cidadãos. O arrendamento ocupa, pois, um lugar central na sociedade angolana e reclamava há muito uma reforma ampla que o adequasse à realidade constitucional (o direito à habitação merece consagração constitucional) e socioeconómica. A nova Lei do Arrendamento Urbano (aprovada pela Lei n.º 26/15, de 23 de Outubro de 2015) – a "LAU" – vem, o que já se antecipava, introduzir alterações significativas e, no que aqui importa, regular a tramitação da ação de despejo que constitui "o meio processual idóneo para efetivar a desocupação do prédio arrendado".

A situação de Moçambique, não sendo paralela, é semelhante. Moçambique registou um crescimento económico de cerca de 7,6% ao longo dos últimos cinco anos. Tal como em Angola, o facto de a procura continuar a exceder a oferta condiciona o mercado de arrendamento. Em Moçambique o arrendamento ainda é regulado pela Lei 8/79, de 3 de Julho, aplicável aos arrendamentos de imóveis em que o Estado figura como locador e pela Lei do Inquilinato (Decreto 43525, de 7 de Março de 1961), aplicável aos demais contratos de arrendamento. De notar que a mesma Lei do Inquilinato também era aplicável ao arrendamento habitacional em Angola até à entrada em vigor da LAU. Temos ainda em Moçambique um regime de natureza dual enformado pelo processo de nacionalização de prédios urbanos que remonta a 1975. De referir também que se antecipa que a Assembleia da República moçambicana inicie em breve os trabalhos de revisão da (já ultrapassada) Lei do Inquilinato. Na prática, em Angola e Moçambique, o recurso à ação de despejo é diminuto, mercê da falta de confiança dos cidadãos no sistema judicial. Em ambos os países, a falta de informatização dos processos, a ineficiência ao nível da notificação às partes sobre factos processuais relevantes e a elevada burocratização dos serviços são fatores que contribuem para a morosidade de um sistema que se quer eficiente e desburocratizado.

> "Não é possível ignorar a importância que o mercado do arrendamento tem no desenvolvimento económico e social de qualquer país e, por conseguinte, a necessidade de se avançar, no caso particular de Angola e Moçambique, rumo a soluções que combatam o imobilismo no mercado do arrendamento"

No caso particular de Angola, disseminaram-se mecanismos de autotutela que se traduzem, em geral, na resolução informal de conflitos ou na antecipação de rendas em montante superior ao máximo estabelecido na lei (atualmente, o correspondente a 3 meses). A prática, em Angola, de pedir, ao arrepio do que dispõe a lei aplicável, o correspondente a 12 meses de renda a título de antecipação de rendas não é mais do que uma forma de proteção dos interesses dos senhorios que procuram a todo o custo mitigar o risco que representa recorrer aos tribunais para obter o pagamento de rendas em atraso ou a desocupação de um imóvel. A combinação dos valores elevados de renda com uma prática de antecipação abusiva tem impacto social (ainda que agora atenuado por uma ligeira descida nas rendas e espera-se, no futuro, pelos mecanismos de renda condicionada criados pela LAU) e contribui, por exemplo, para afastar do mercado de arrendamento os mais jovens e os mais desfavorecidos. O legislador angolano, ciente da importância do sistema judiciário na consolidação de um Estado de Direito, iniciou em 2015 a reforma da organização judiciária que culminou na publicação da Lei Orgânica sobre a Organização e Funcionamento dos Tribunais da Jurisdição Comum (Lei 2/15, de 2 de Fevereiro). Angola começa também a dar os primeiros passos no sentido da desburocratização legal e administrativa, sendo digna de nota a aprovação da Lei da Simplificação do Processo de Constituição de Sociedades Comerciais (Lei 11/15, de 17 de Junho) – espécie de simplex à angolana. Na senda desta tendência mas considerando sobretudo as limitações do sistema judicial, a criação de soluções mais expeditas no âmbito do arrendamento como a desjudicialização dos procedimentos de despejo pode revelar-se vantajosa. Em Angola, a par da vantagem de se evitar o recurso a tribunais que ainda estão longe dos objetivos traçados pela reforma em curso, os senhorios encontrariam no procedimento especial de despejo uma forma de mitigar os riscos associados à celebração de contratos de arrendamento e os arrendatários poderiam beneficiar do afrouxamento, em consequência dos mecanismos de autotutela acima referidos.

Do mesmo modo, a adoção de semelhante procedimento em Moçambique poderá trazer idênticas vantagens e maior segurança a um mercado em franca expansão.

Não obstante as diferenças entre as três jurisdições, não é possível ignorar a importância que o mercado do arrendamento tem no desenvolvimento económico e social de qualquer país e, por conseguinte, a necessidade de se avançar, no caso particular de Angola e Moçambique, rumo a soluções que combatam o imobilismo no mercado do arrendamento e contribuam, do mesmo passo, para a realização plena do imperativo constitucional de garantia do direito fundamental à habitação consagrado no artigo 85.º da Constituição da República de Angola e no artigo 91.º da Constituição da República de Moçambique.