

2º CONGRESSO ARRENDAMENTO

Lisboa, 20/11/2014

TODO O DIREITO É JUDICIAL

José Miguel Júdice

Josemiguel.judice@plmj.pt

www.josemigueljudice-arbitration.com

1. Cumprimentos e agradecimentos (Professor Meneses Cordeiro e Almedina);
2. **O dilema do 6º marido de Zsa Zsa Gabor**: confrontado com o programa e os oradores, “como posso fazer de forma inédito e interessante”?
3. Talvez colocar **duas provocações** para reflexão:
 - a) O Direito do Arrendamento é muito pouco jurídico.
 - b) Todo o Direito é Judicial;
4. **Mas não posso fazer mais do que esboçar, fazer esquiços, alinhar impressões**. O tempo come os seus filhos....
5. **O Direito do Arrendamento é muito pouco jurídico**, de facto. Não se consegue isolá-lo como realidade em si, com autonomia epistemológica e talvez nem mesmo metodológica.
6. O Direito do Arrendamento – como alguns outros – é expressão relevante de opções ideológicas, de preocupações económico-sociais e da correlação de forças entre grupos sociais e no mercado.
7. Por isso flutua radicalmente consoante as conjunturas e deveria ser interpretado com instrumentos que extravasem das alavancas e instrumentos da Ciência Jurídica pura.

8. Exemplos, sem tentação de exaustividade ou de hierarquia de relevância:

- a) A política de paz social urbana através do congelamento de rendas do Salazarismo;
- b) A protecção do inquilinato envelhecido e a fuga dos investidores tradicionais;
- c) O descongelamento das rendas;
- d) A inflação e a deflação e seus efeitos na correlação de forças no mercado;
- e) As vantagens fiscais para a propriedade imobiliária;
- f) A política do crédito à habitação em “project finance” ...
- g) A entrada dos fundos de investimento;
- h) A rarefacção do crédito imobiliário e os contra-incentivos à propriedade;
- i) O inflow de propriedade no balanço dos bancos
- j) Os novos hábitos, a mobilidade, a internacionalização dos mercados, as novas acessibilidades, o trabalho à distância.

9. O Direito do Arrendamento reflecte em cada momento estas alterações de paradigma:

- a) Pela resistência do sistema jurídico e da sua interpretação judicial à evolução social; ou
- b) Pela antecipação do sistema sociopolítico e consequente voluntarismo de mudança; ou
- c) Ou pela adaptação do sistema jurídico às alterações da correlação de forças.

10. **Todo o Direito é Judicial**, realmente. Deve olhar-se para os problemas e questões jurídicas através da pergunta: e como vai ser se tudo isto terminar em tribunal?

11. O teste último de uma boa lei é como ela reage nos casos litigiosos.

12. O sistema jurídico do arrendamento sempre reagiu mal no teste judicial (pelo menos nos últimos 40 anos que mais ou menos conheço).
13. Por várias razões jurídico-judiciais:
 - a) Inadequação do CPC para dar eficiência ao sistema;
 - b) Inadequação especial para situações em que uma das partes é pessoa física (questão das citações, por ex);
 - c) Excessivos graus de recurso;
 - d) Excessivo formalismo e falta de oralidade, que neste tipo de litígios funcionaria bem;
 - e) Implementação de modelos (por ex o Balcão Nacional de Arrendamento) que não estão articulados bem com o sistema judicial;
 - f) A self-fulfilling prophecy que resulta do excesso de workload na fase executiva.
14. Mas também por várias razões jurídico-sociais:
 - a) O sistema normativo flutua ao sabor de conjunturas e relações de força, tornando mais difícil a interpretação;
 - b) O desfasamento entre a percepção jurídica do sistema e a percepção social abre a portas a activismo (melhor dizer “inactivismo” judicial escorado na boa consciência)
 - c) O mau planeamento da relação entre a oferta e a procura
15. Que fazer para melhorar a eficiência do sistema judicial?
 - a) Melhorar o Balcão Nacional do Arrendamento;
 - b) Um sistema processual especial para arrendamento;
 - c) Os prazos curtos (o sistema do Commercial Court de Dublin);
 - d) A oralidade pura com sentenças orais gravadas;
 - e) O exemplo do privilégio da execução prévia administrado pelo Juiz na fase declarativa em casos de locados encerrados e outros;
 - f) A limitação dos recursos em casos de não pagamento de rendas;

g) O regime da indemnização sem reintegração adaptado ao direito do arrendamento.

16. Conclusão