

A Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, retificada pela Declaração n.º 59-A/2012, de 12 de Outubro entrou em vigor a 12 de Novembro de 2012 e veio proceder à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano. LEGISLAÇÃO PERTINENTE: Lei n.º 31/2012, de 27 de Fevereiro retificada pela Declaração de Retificação n.º 59-A/2012, de 12 de Outubro | Decreto-Lei n.º 1/2013 de 7 de Janeiro | Portaria n.º 9/2013 de 10 de Janeiro

## BALCÃO NACIONAL DE ARRENDAMENTO E PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO



Esta Lei veio aprovar medidas destinadas a agilizar o mercado do arrendamento urbano, designadamente criando um procedimento especial de despejo, procedimento extrajudicial que permite que a desocupação do imóvel seja realizada de forma rápida e eficaz no caso de incumprimento do contrato por parte do arrendatário. Pretende-se desta forma que o senhorio tenha segurança num expedito funcionamento do mercado de arrendamento.

Com o mesmo objetivo, foi criado o Bal-

cão Nacional de Arrendamento (BNA). A secretaria do BNA detém competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional, procurando-se dessa forma a tramitação desjudicializada do despejo em imóveis arrendados.

O procedimento especial de despejo aplica-se à cessação do contrato por revogação, por caducidade pelo decurso do prazo, por oposição à renovação, por denúncia livre pelo senhorio, por denúncia para habitação do senhorio ou filhos ou para obras profundas, por denúncia pelo arrendatário, bem como à resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de renda por mais de dois meses, por oposição pelo arrendatário à realização de obras coercivas ou por mais de quatro casos de mora superior a 8 dias no pagamento da renda.

No âmbito do novo procedimento especial de despejo, o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de despejo, evitando-se dessa forma o recurso a duas ações distintas, uma para o despejo e outra para pagamento de quantias em atraso.

O requerimento de despejo é apresentado no BNA por advogado ou solicitador através do CITIUS, ou através da página informática do BNA com recurso à assinatura digital constante do cartão do cidadão (é obrigatório possuir o cartão do cidadão), ou através da entrega em papel do requerimento numa das secretarias competentes, sendo posteriormente introduzido pelos técnicos na plataforma do BNA.

Independentemente da forma de apresentação do requerimento, o mesmo só se considera apresentado na data em que for efetuado o pagamento da taxa de justiça devida ou em que for entregue o documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou pagamento faseado da taxa de justiça e dos demais encargos do processo. O valor do procedimento

especial de despejo corresponde ao valor da renda de dois anos e meio acrescido do valor das rendas em dívida.

São condições para que seja aceite o procedimento especial de despejo, entre outras, a existência de um contrato de arrendamento escrito, bem como o comprovativo de ter sido pago o respetivo imposto de selo.

A desocupação do locado bem como a execução para pagamento das rendas, despesas ou encargos em atraso é realizada por agente de execução ou notário designado pelo senhorio/requerente no requerimento de despejo, ou caso este não o faça o mesmo é designado pelo próprio BNA.

Quando notificado do requerimento de despejo, o arrendatário pode, em 15 dias, desocupar o imóvel e sendo caso disso pagar ao senhorio a quantia pedida, ou então deduzir oposição. Nos casos de arrendamento para habitação, o arrendatário pode requerer ao juiz do tribunal da localização do imóvel, através do BNA, o diferimento da desocupação do locado por razões sociais imperiosas relacionadas com a idade, situação económica e outras discriminadas detalhadamente na lei.

O arrendatário, quando pretenda opor-se ao despejo, é obrigado a constituir mandatário e terá de suportar uma taxa de justiça. Se cumulativamente com o requerimento de despejo for efetuado pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, o arrendatário deve apresentar caução no valor das rendas, encargos ou despesas reclamadas até ao valor máximo correspondente a seis rendas.

Se o arrendatário não se opuser ao requerimento de despejo, é automaticamente convertido em título de desocupação do locado, e o agente de execução, notário ou oficial de justiça, desloca-se imediatamente ao imóvel para dele tomar posse.

O arrendatário deve, no prazo de 30 dias após a tomada de posse do imóvel remover todos os seus bens sob pena de estes serem considerados abandonados.

Quando o imóvel constitua o domicílio do arren-



datário e no caso de recusa do mesmo em desocupar o locado de livre vontade ou verificando-se incumprimento do acordo entre o senhorio e arrendatário quanto ao prazo para a desocupação do locado e remoção de todos os bens, o agente de execução, notário ou oficial de justiça responsável apresenta requerimento no tribunal judicial da situação do locado para, no prazo de 5 dias, ser autorizada a entrada imediata no domicílio.

Estando em causa a habitação principal do arrendatário e sempre que se suscitem sérias dificuldades no realojamento do despejado, o agente de execução, notário ou oficial de justiça comunica antecipadamente o facto à câmara municipal e às entidades assistenciais competentes.

Se o senhorio ou o arrendatário usarem meios, cuja falta de fundamento não devessem ignorar ou fizerem um uso reprovável do procedimento especial de despejo respondem pelos danos que culposamente causarem à outra parte e incorrem em multa de valor não inferior a 10 vezes a taxa de justiça devida.

Acresce que incorre na prática de crime de desobediência qualificada quem infrinja a decisão judicial de desocupação do locado.

Mariana Pessoa e Costa  
Advogada Associada

