



## Circular

N/REF<sup>a</sup>: 08/2013  
DATA: 09/01/2013

**ASSUNTO: Arrendamento urbano – Balcão Nacional do Arrendamento**

Exmos. Senhores,

1. Com entrada em vigor em 8 de Janeiro de 2013, foi publicado o Decreto-Lei nº 1/2013, de 7-1. É instituído na sequência da Lei nº 31/2012, de 14-8, rectificada pela Declaração de Rectificação nº 59-A/2012, de 12-10, e refere ao Balcão Nacional do Arrendamento - procede à sua instalação e à definição das regras do seu funcionamento.

2. Recorde-se que a Lei 31/2012 veio introduzir no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) – Lei 6/2006, de 27/2 – um conjunto de preceitos (arts. 15º a 15º-S) que instituem um procedimento especial de despejo.

Este procedimento especial de despejo substitui, nos casos previstos, a anterior execução para entrega de coisa certa, agilizando o despejo e obtendo mais rápida desocupação do locado.

Tal procedimento especial apenas é aplicável a: revogação do arrendamento; caducidade do contrato por decurso do prazo; oposição à renovação de contrato a termo; cessação por denúncia livre pelo senhorio; cessação por denúncia para habitação pelo senhorio ou filhos ou para realização de obras de restauro profundas; ou resolução por não pagamento da renda por mais de dois meses ou por oposição do arrendatário à realização de obras coercivas.

O despejo, segundo este procedimento especial, inicia-se com requerimento para despejo em modelo próprio no Balcão Nacional do Arrendamento (BNA). Segue-se notificação imediata do BNA ao arrendatário para que este, em 15 dias, desocupe o locado.

O arrendatário requerido pode opor-se à pretensão no prazo de 15 dias. A sua oposição não carece ser articulada e deve ser acompanhada de comprovativo do pagamento da taxa de justiça e, quando o despejo seja devido a mora no pagamento de renda, de prova da prestação de caução do valor das rendas.

Deduzida oposição pelo arrendatário, o BNA distribui os autos - sempre que haja oposição, o processo será apresentado a um juiz. Se o juiz entender não convidar a aperfeiçoar as peças processuais e se não conhecer excepção ou nulidade, notifica a data da audiência de julgamento a realizar no prazo de 20 dias. Havendo título ou decisão judicial para desocupação do locado, um agente de execução, um notário ou um oficial de justiça, desloca-se imediatamente ao locado para desocupação do mesmo.

A lei prevê minuciosamente: regras de destino dos bens encontrados no locado; normas para a autorização judicial para entrada imediata no domicílio; preceitos sobre suspensão da desocupação do locado.

3. Especialmente sobre o novo Decreto-lei 1/2013, vem este prever, nomeadamente, que, apresentado requerimento de despejo, a conversão do mesmo em título para desocupação do locado seja efectuada por meios electrónicos, com recurso a assinatura electrónica que respeite os requisitos previstos para a assinatura electrónica das notificações. O BNA disponibiliza o título ao agente de execução, notário ou oficial de justiça designado e notifica o requerente da constituição do título.

Estatuem-se na nova lei regras pormenorizadas para os casos em que o imóvel arrendado constitua domicílio e caso o arrendatário não o desocupe de livre vontade ou incumpra o prazo acordado com o senhorio – situações em que é necessária autorização judicial para a entrada.

O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça podem solicitar directamente o auxílio das autoridades policiais quando seja necessário proceder ao arrombamento da porta, à substituição da fechadura ou quando haja fundado receio de resistência à desocupação. Depois, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça, investe o senhorio na posse do imóvel, entregando-lhe os documentos e as chaves.

Remete-se para portaria do Ministro da Justiça, designadamente: a definição do modelo do requerimento de despejo; o regime da oposição – e da prestação da caução respectiva – e das demais peças processuais; o regime da lista dos agentes de execução e de notários participantes no procedimento especial de despejo; as formas e o modo de pagamento da

taxa de justiça; o regime das notificações, comunicações e tramitação electrónica do procedimento especial de despejo.

Com os melhores cumprimentos.

A Secretária-Geral

Ana Vieira

/jf