

Janeiro/2013

O Balcão Nacional do Arrendamento e o Novo Regime do Arrendamento Urbano

A Lei 31/2012 de 14 de Agosto, que procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, instituiu o **procedimento especial de despejo** e criou o **Balcão Nacional do Arrendamento**.

O procedimento especial de despejo, que tem natureza judicial, destina-se a assegurar a saída do inquilino do locado quando este não o faça na data prevista na lei ou acordada entre as partes.

Ou seja, este procedimento agora criado dota os senhorios do instrumento legal e material para a efectiva remoção do inquilino do locado quando este não o faça voluntariamente mas devesse fazê-lo por efeito da lei ou de acordo.

Assim, o Balcão Nacional do Arrendamento é onde o procedimento especial de despejo deve ser realizado, verificando-se os motivos e fundamentos legalmente estabelecidos para o despejo.

De forma simplificada podemos dizer que, nos termos da lei, para se poder recorrer ao Balcão Nacional do Arrendamento os contratos de arrendamento deverão ter cessado por uma das seguintes formas:

1. Resolução do contrato por falta de pagamento de renda por mais de dois meses ou por oposição do arrendatário à realização de obras coercivas.
2. Pelo decurso do prazo contratual ou legal.
3. E, nos casos de contratos de duração indeterminada, por denúncia do senhorios nos seguintes casos:
 - Necessidade de habitação pelo senhorio ou descendentes em 1º grau;
 - Demolição ou realização de obra ou remodelação ou restauro profundos;
 - Mediante comunicação ao arrendatário com dois anos de antecedência (denúncia livre).

Assim, ocorrendo um destes motivos de despejo, deve o senhorio requerer a desocupação do locado ao Balcão Nacional do Arrendamento.

O inquilino pode deduzir oposição à pretensão do senhorio, devendo nessa altura o Balcão Nacional de Arrendamento apresentar os autos à distribuição.

Este procedimento é um procedimento judicial, aparentemente mais simples e por isso mais expedito do que os demais processos judiciais, com intervenção de juiz e mandatários e onde o arrendatário tem direito a contraditório.

Proferida a sentença, o agente de execução ou o notário indicado pelo requerente (ou o oficial de justiça na falta destes) desloca-se imediatamente ao locado para tomar a posse do imóvel.

Não tendo o procedimento sido distribuído a juiz, o agente de execução ou o notário indicado pelo requerente (ou o oficial de justiça na falta destes) apresentam requerimento no tribunal judicial da situação do locado para, no prazo de cinco dias, ser autorizada a entrada imediata no locado.

Nos casos de arrendamento para fins habitacionais em que o agente de execução, notário ou oficial de justiça verifique que no imóvel arrendado não se encontram pessoas e que existem indícios de que o mesmo se encontra abandonado (considerando-se existir indícios de abandono quando se verificarem, pelo menos, duas das seguintes condições: (i) o fornecimento de água ou electricidade encontrar-se interrompido há mais de 2 meses; (ii) receptáculo postal cheio; (iii) o imóvel encontrar-se devoluto e essa situação ser confirmada por pessoa residente na área do locado e com conhecimento directo), a entrada no imóvel não carece de autorização judicial.

Recordamos que, em termos genéricos, a grande alteração que o novo regime do arrendamento urbano veio trazer traduz-se no facto de, a partir de agora, **salvo por acordo entre as partes, não poder haver contratos de arrendamento cujo fim dependa exclusivamente do arrendatário.**

Uma breve nota final para o facto de o procedimento especial de despejo apenas poder ser utilizado relativamente a contratos de arrendamento cujo **imposto de selo** tenha sido liquidado.

Lisboa, 11 de Janeiro de 2013

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor.