



## SUMÁRIO

Foram publicadas as regras que regulam a instalação e o funcionamento do Banco Nacional de Arrendamento e do procedimento especial de despejo previstos no Novo Regime do Arrendamento Urbano.

## CONTACTOS

Susana Vieira

[sviera@macedovitorino.com](mailto:sviera@macedovitorino.com)

Carolina Moura

[cmoura@macedovitorino.com](mailto:cmoura@macedovitorino.com)

# Procedimento especial de despejo e Balcão Nacional do Arrendamento

O Novo Regime do Arrendamento Urbano, em vigor desde 12 de Novembro de 2012, criou o procedimento especial de despejo, com o objectivo de obter de forma célere a cessação do contrato de arrendamento e desocupação do imóvel arrendado na data prevista na lei ou acordada pelas partes.

Assim, o procedimento especial de despejo poderá ser utilizado pelo senhorio nos casos em que o arrendamento cesse: (i) por revogação do contrato por acordo das partes; (ii) por caducidade de contrato não renovável pelo decurso do prazo; (iii) por cessação do contrato por oposição à renovação; (iv) por denúncia do contrato por comunicação do senhorio; (v) por denúncia do contrato pelo senhorio para habitação própria ou dos seus filhos ou para a realização de obras profundas; (vi) por denúncia do contrato pelo arrendatário; (vii) por resolução do contrato pelo senhorio por não pagamento de renda por mais de dois meses; e (viii) por oposição do arrendatário à realização de obras coercivas.

Este procedimento inicia-se com a apresentação junto do Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) do requerimento de despejo, o qual deverá conter um conjunto mínimo de informações sob pena de recusa. Posteriormente, o BNA notifica o arrendatário para, em 15 dias, desocupar o imóvel arrendado e, se for o caso, pagar as quantias que forem devidas ao senhorio. O arrendatário poderá, ainda, caso o entenda, opor-se ao requerimento apresentado pelo senhorio e/ou requerer o diferimento da desocupação do imóvel arrendado.

Caso o arrendatário se oponha ao requerimento de despejo e apresente caução no valor das rendas cujo pagamento esteja em atraso (caso existam), o BNA remete o processo para o tribunal. Caso o arrendatário não se oponha, o requerimento de despejo é convertido em título de desocupação do imóvel arrendado, permitindo ao agente de execução ou notário escolhido pelo senhorio deslocar-se ao imóvel arrendado e tomar posse deste em nome do senhorio. O título para desocupação do locado poderá igualmente ser utilizado para a cobrança de quantias em dívida caso esse pedido tenha sido formulado pelo senhorio no requerimento de despejo.

O BNA tem competência exclusiva para o procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

Não obstante os esforços para tornar mais célere a desocupação dos imóveis arrendados, as regras relativas ao procedimento especial de despejo e ao BNA apresentam algumas limitações susceptíveis de comprometer a respectiva eficácia, designadamente a remessa para tribunal dos casos em que a desocupação do imóvel arrendado não é voluntária e a impossibilidade de recorrer ao BNA para exigir o pagamento de rendas e encargos a fiadores nos casos em que os contratos de arrendamento os prevejam.