



BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO E PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

Ricardo Pereira

Advogado da Gómez-Acebo & Pombo

Na sequência do previsto na Lei 31/2012, de 14 de agosto, que introduziu alterações à Lei 6/2006, de 27 de fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano - NRAU), e que entrou em vigor no dia 12 de novembro de 2012, foi publicado o **Decreto-Lei n.º 1/2013, de 07 de janeiro, que procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento (BNA).**

Recorda-se que o NRAU, na redação que lhe foi conferida pela Lei 31/2012, mantém a ação de despejo já existente e dirigida a fazer cessar as relações de arrendamento sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para esse fim. Este procedimento especial de despejo constitui um outro e novo meio processual cujo principal objetivo é tornar efetiva a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que o mesmo se destina, recuperando o imóvel locado, quando o arrendatário não o desocupe na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes. No procedimento especial de despejo é ainda conferido ao senhorio a possibilidade de, a par do despejo, requerer o pagamento de rendas que se encontram em atraso, de encargos ou outras despesas que corram por conta do arrendatário, evitando assim o recurso a duas ações judiciais distintas (uma para efetivar o despejo e outra para obter o pagamento de quantias que se encontrem em atraso).

O BNA constitui uma nova entidade com competência exclusiva, em todo o território nacional, para assegurar a tramitação desjudicializada – e que se espera célere e eficaz – deste procedimento especial de desocupação de imóveis arrendados, designadamente, mediante a conversão do requerimento de despejo apresentado pelo senhorio num título de desocupação do imóvel locado, que ocorrerá exceto se o arrendatário, no decurso deste procedimento especial, se opuser ao despejo ou se aquele, embora não se opondo ao despejo, se recusar a desocupá-lo, casos em que se impõe a intervenção de um juiz para, respetivamente, decidir sobre o despejo ou autorizar a entrada no imóvel arrendado. Espera-se com este procedimento especial e com esta nova entidade contribuir para incrementar a confiança dos senhorios no funcionamento ágil do mercado de arrendamento e fomentar o respetivo investimento neste sector.

Cumpre-nos, no entanto, salientar que, nos termos deste diploma legal, o senhorio que pretenda avançar com um despejo terá de suportar, com a apresentação do requerimento de despejo no BNA, um custo inicial de € 25,50 ou de € 51,00, a título de taxa de justiça, respetivamente quando o valor da causa seja até ou acima dos € 30.000,00. O arrendatário, por seu turno, quando pretenda opor-se ao despejo terá de suportar uma taxa de justiça mais agravada de € 306,00 ou de € 612,00, respetivamente também quando o valor da causa seja até ou acima dos € 30.000,00. Ao montante desta taxa a suportar pelo arrendatário poderá ainda acrescer a prestação de uma caução até ao valor máximo de 6 rendas nos casos em o que o senhorio tenha igualmente pedido o pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso. Para efeitos do apuramento do montante das taxas, há que referir que o valor da causa corresponderá ao montante que resulte da soma do valor da renda de dois anos e meio e do (eventual) valor das rendas que se encontrem em dívida.

O Decreto-Lei n.º 1/2013 prevê ainda outras situações que obrigam ao pagamento de taxas de justiça, quer pelo senhorio, quer pelo arrendatário, pelo que os custos inicialmente estimados – com a apresentação do requerimento de despejo e com a oposição – poderão ser agravados em função das diligências que se pretenderem tomar no decurso deste procedimento especial de despejo.

Não obstante ter entrado ontem em vigor, a plena operacionalização do Decreto-Lei n.º 1/2013 depende ainda da emissão de um conjunto de diplomas que visam definir alguns aspetos relacionados com o funcionamento do BNA e com a tramitação do procedimento especial de despejo, com especial destaque para a forma de apresentação de oposição ao despejo e para o modo de pagamento de caução pelo arrendatário, e ainda para os termos em que tramitará eletronicamente o procedimento especial de despejo e respetivas notificações eletrónicas realizadas pelo BNA ou entre este e os tribunais, os mandatários e os agentes de execução, notários ou oficiais de justiça.

Por fim, afigura-se, ainda, importante evocar que o recurso ao procedimento especial de despejo só pode ser utilizado relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto do selo tenha sido liquidado.

Em todo o caso, recomendamos que todas as questões concretas que possam surgir sejam objeto de uma análise detalhada.