



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

PL 73/XXIII/2023

2023.03.03

Exposição de Motivos

Considerando o tempo decorrido desde a criação do Balcão Nacional de Arrendamento e do procedimento especial de despejo, é imperioso proceder à sua revisão, aproveitando a experiência entretanto adquirida e a evolução do sistema jurídico, reforçando a confiança dos cidadãos e das empresas na efetividade do procedimento e na justa ponderação dos interesses em presença, considerando, nomeadamente, o seu enquadramento constitucional.

Com efeito, foram detetadas diversas ineficiências e redundâncias no sistema que impedem que o procedimento especial de despejo cumpra integralmente o seu desiderato e levando a que várias ações judiciais de despejo sejam intentadas em seu detrimento.

Assim, é necessário, por um lado, admitir a possibilidade de recurso ao procedimento especial de despejo para promover a resolução do contrato fundada na mora no pagamento de rendas, nos termos gerais, e, por outro lado, salvaguardar os deveres de informação das partes e a possibilidade de dedução dos competentes incidentes de intervenção principal visando salvaguardar a presença, no procedimento, de todos os titulares de direitos e interesses que relevem para a decisão da causa.

Sob outro prisma, considera-se igualmente necessário reforçar as garantias das partes no procedimento, através da salvaguarda da efetiva notificação do requerido e da imposição de decisão judicial mesmo nas situações em que, tendo sido lograda a notificação, este não apresente oposição. Assim, passa a competir ao tribunal a aferição dos necessários requisitos de procedência do procedimento e da perfeição da notificação efetuada.

Da análise efetuada, constatou-se que o título de desocupação do locado emitido pelo Balcão Nacional de Arrendamento se mostra redundante face à decisão judicial proferida, tornando-se, por isso, um elemento dispensável, em especial quando, se pretende agora que, também nas situações em que não foi apresentada oposição, o procedimento é conclusivo para decisão.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Adicionalmente, opta-se por concentrar na decisão judicial o momento relevante para o conhecimento de todas as matérias que importam à efetividade do procedimento e à tutela das garantias das partes, em especial quanto à autorização para entrada no locado e ao termo para a respetiva desocupação. Salvuaguarda-se, contudo, a autonomia das partes para acordarem um prazo diverso e a clarifica-se a aplicação no procedimento especial de despejo do regime de suspensão e de diferimento da desocupação quando ocorram situações de manifesta sensibilidade social.

Pretende-se, ainda, introduzir um mecanismo de garantia do Estado quanto ao pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição, salvaguardando-se, assim, que, nesse prazo, o arrendatário possa, nos termos gerais, pôr termo à mora, quando o procedimento especial de despejo seja o meio adotado para a resolução do contrato fundado nessa causa.

Este mecanismo de garantia, quando ocorram situações de comprovada carência de meios do arrendatário, permite a implementação de mecanismos assistenciais, com manutenção da relação de arrendamento e pagamento das rendas pelo Estado, exceto quando ocorra oposição do senhorio, caso em que serão garantidas soluções habitacionais. Por outro lado, nas situações em que o incumprimento não é motivado por razões atendíveis, é assegurada a subrogação do Estado nos direitos do senhorio e a cobrança coerciva dos montantes pagos.

Pretende-se que o procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento sejam integrados no redominado Balcão do Arrendatário e do Senhorio – que substitui o Balcão Nacional do Arrendamento –, assegurando a sua completa implementação no sistema de informação de suporte à tramitação processual, garantido a interoperabilidade com outros serviços do Estado. Desta forma, permite-se que, sejam tramitadas unitariamente as diversas fases deste procedimento, incluindo a execução para o pagamento de quantia certa, evitando a multiplicação de ações judiciais com o propósito de tornar efetivos os direitos das partes.



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

Por fim, pretende-se ainda criar um sistema integrado de acesso à informação em matéria de arrendamento destinado quer a arrendatários, quer a senhorios.

Foi promovida a audição do Conselho Superior da Magistratura, do Conselho Superior do Ministério Público, da Ordem dos Advogados, da Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução e da Ordem dos Notários.

Assim:

Nos termos da alínea *d)* do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei, com pedido de prioridade e urgência:

Artigo 1.º

Objeto

Fica o Governo autorizado a rever os regimes jurídicos aplicáveis ao procedimento especial de despejo, previsto no Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro e na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, e à injunção em matéria de arrendamento, prevista no Decreto-Lei n.º 34/2021, de 14 de maio, criando o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS) e simplificando, agilizando e melhorando o funcionamento destes mecanismos, com reforço das garantias de ambas as partes.

Artigo 2.º

Sentido e extensão

A autorização legislativa referida no artigo anterior é atribuída com o seguinte sentido e extensão:

- a)* Integrar no Balcão Nacional de Arrendamento o procedimento de injunção em matéria de arrendamento, redenominando-o como Balcão do Arrendatário e do Senhorio;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- b)* Concluir a integração do Balcão do Arrendatário e do Senhorio no sistema de informação de suporte à tramitação processual, assegurando as necessárias interoperabilidades com outros serviços do Estado que sejam necessários ao cumprimento das respectivas atribuições;
- c)* Implementar um sistema integrado de acesso à informação em matéria de arrendamento destinado a arrendatários e senhorios;
- d)* Introduzir a possibilidade de a resolução do contrato de arrendamento motivado por mora no pagamento das rendas ser efetuada através do procedimento especial de despejo que corre termos no Balcão do Arrendatário e Senhorio, salvaguardando o direito do arrendatário de pôr termo à mora no prazo da oposição;
- e)* Clarificar o regime aplicável em caso de ausência de oposição pelo requerido, reforçando as respetivas garantias através da imposição de intervenção judicial, nomeadamente para verificação da regularidade e do preenchimento dos pressupostos da revelia e das condições de procedência do pedido;
- f)* Estabelecer o dever de o requerido informar, aquando da oposição, a existência de outros titulares a que, nos termos da lei, possa ser reconhecido o direito ao arrendamento e introduzir a possibilidade de sanção do vício de ilegitimidade;
- g)* Reforçar as garantias de notificação, aproximando, nesta matéria, o procedimento especial de despejo ao regime estabelecido no Código de Processo Civil, aprovado em anexo à Lei n.º 41/2013, de 26 de junho, na sua redação atual;
- h)* Substituir o título de desocupação do locado por decisão judicial que, nomeadamente, autorize a entrada no domicílio;



PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Proposta de Lei n.º

- i)* Assegurar os limites mínimo e máximo do prazo para a desocupação do locado após prolação de decisão judicial, sem prejuízo de as partes acordarem prazo superior ao fixado, assegurando, em qualquer caso, a aplicação dos mecanismos de suspensão e de diferimento, designadamente, nas situações em que, comprovadamente, se verifique risco de vida, doença aguda, carência de meios ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60 % do arrendatário;
- j)* No procedimento especial de despejo que corre termos no Balcão do Arrendatário e do Senhorio, fundado em resolução do contrato para fins habitacionais por mora do arrendatário:
 - i)* Criar um regime de pagamento pelo Estado das rendas que se vençam após o termo do prazo de oposição, definindo os respetivos limites e critérios e estabelecendo o direito à sub-rogação nos direitos do senhorio, o qual poderá ser exercido através de execução fiscal;
 - ii)* Instituir, em caso de comprovada carência de meios do arrendatário, um mecanismo de apoio social e habitacional, a partir dos programas do Estado, o qual pode assegurar, entre outras respostas a manutenção do contrato de arrendamento ou, em caso de oposição do senhorio, a atribuição de uma solução habitacional.

Artigo 3.º

Duração

A presente autorização legislativa tem a duração de 180 dias.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros

O Primeiro-Ministro

A Ministra Adjunta e dos Assuntos Parlamentares