



T M A & A N E W S

27 de Fevereiro de 2024

Regulamentação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio, e definição do reforço das garantias dos arrendatários em situação de carência de meios

No passado dia 15.02.2024, foram publicados dois diplomas com relevância no plano do arrendamento urbano, na sequência de algumas das alterações promovidas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro, vulgo “Mais Habitação”: a **Portaria n.º 49/2024, de 15 de Fevereiro**, que regulamenta o procedimento de despejo e o procedimento de injunção em matéria de arrendamento, quanto aos aspectos referidos no n.º 1 do artigo 1.º, bem como o regime de designação e de intervenção de Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça no despejo que ocorra durante a acção de despejo que seja tramitada exclusivamente pelo Tribunal, e a **Portaria n.º 50/2024, de 15 de Fevereiro**, que procede à definição do reforço das garantias dos arrendatários em situação de carência de meios no âmbito do procedimento especial de despejo tramitado pelo Balcão do Arrendatário e do Senhorio (“BAS”).

Seguem os pontos que se afiguram mais relevantes.

Portaria n.º 49/2024, de 15 de Fevereiro

A) Apresentação do procedimento especial de despejo

O requerimento pode ser entregue (i) por tramitação electrónica, através do sistema de

informação do BAS, ou (ii) mediante a entrega do requerimento, em papel ou em ficheiro electrónico, de acordo com o respectivo modelo, numa secretaria de tribunal judicial de competência cível.

Independentemente da forma de apresentação do requerimento, o mesmo só se considera apresentado na data em que for efectuado o pagamento da taxa de justiça, quando esta for devida, ou em que for apresentado o documento comprovativo do pedido ou da concessão do apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado da taxa de justiça e demais encargos do processo.

B) Procedimento de injunção em matéria de arrendamento

Este requerimento é apresentado nos termos do disposto no n.º 9 do artigo 4.º do Regime dos Procedimentos Especiais em Matéria de Arrendamento.

C) Comunicações e tramitação

O legislador veio determinar que as comunicações entre o BAS e os tribunais, mandatários judiciais, agentes de execução, notários ou oficiais de justiça e o IHRU, I.P. se realizam por via electrónica, mediante o





T M A & A N E W S

Regulamentação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio, e definição do reforço das garantias dos arrendatários em situação de carência de meios

envio, sempre que possível de forma automática, de informação estruturada e de documentos electrónicos através do sistema de informação de suporte de informação do BAS, do sistema de suporte de informação à actividade dos tribunais e, quando aplicável, entre aqueles e o sistema de informação de suporte à actividade dos agentes de execução.

D) Oposição

De acordo com o artigo 11.º, a Oposição é realizada por via electrónica, devendo ser acompanhada do comprovativo de prévio pagamento a taxa de justiça ou do pedido de concessão do benefício de apoio judiciário.

E) Caução

Nos termos do artigo 13.º, o pagamento da caução devida com a apresentação da oposição ao requerimento de despejo é efectuado através dos meios electrónicos de pagamento previstos no artigo 17.º da Portaria n.º 419-A/2019, de 17 de Abril, após a emissão do respectivo DUC.

F) Outras peças processuais

Foi determinado que (i) a desistência do pedido, (ii) o requerimento de suspensão ou pedido de diferimento da desocupação do locado, bem como (iii) outro requerimento ou

acto processual que deva ser apresentado quando o procedimento esteja a correr junto do BAS, devem ser exclusivamente apresentados junto do BAS.

G) Disponibilização de documentos pelo BAS

Nos termos desta regulamentação, (i) o título para desocupação do locado e (ii) o requerimento de injunção em matéria de arrendamento ao qual foi aposta fórmula executória são disponibilizados pelo BAS ao requerente, na Área de Serviços Digitais dos Tribunais.

Portaria n.º 50/2024, de 15 de Fevereiro

De acordo com a Portaria, são considerados arrendatários em situação de carência de meios, no âmbito do procedimento especial de despejo, os beneficiários de (i) prestações de desemprego, (ii) abono de família e garantia para a infância, (iii), pensão social de velhice, (iv) pensão social de invalidez do regime especial de protecção na invalidez, (v) complemento solidário para idosos, (vi) complemento da prestação social para a inclusão, (vii) subsídio de apoio ao cuidador informal principal, e (viii) rendimento social de inserção.





T M A & A N E W S

Regulamentação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio, e definição do reforço das garantias dos arrendatários em situação de carência de meios

A Portaria prevê a aferição da existência da carência de meios de forma automática, com recurso aos mecanismos de interoperabilidade estabelecidos entre os sistemas de informação dos serviços da Segurança Social e da Justiça.

Confirmada a situação de carência de meios, o BAS encaminha a informação para o município da morada do locado, cabendo às entidades públicas actuar no âmbito das respectivas competências.

Na notificação ao arrendatário do procedimento especial de despejo, são indicados os serviços públicos a que se pode dirigir, caso não tenha alternativa habitacional, bem como a possibilidade de requerer a suspensão e diferimento da desocupação do locado.

As Portarias n.ºs 49/2024 e 50/2024, de 15 de Fevereiro, entraram em vigor em **16.12.2024**.

A presente informação não dispensa a consulta do texto integral.

Autores:

Francisco Tomás Catarro, Advogado Associado da TMA – Sociedade de Advogados, SP,RL.

Duarte Massena Amaral, Advogado-Estagiário da TMA – Sociedade de Advogados, SP, RL.

