

PROCEDIMENTO DE DESPEJO E DE INJUNÇÃO NO ARRENDAMENTO

PORTARIA N.º 49/2024, DE 15 DE FEVEREIRO E
PORTARIA N.º 50/2024, DE 15 DE FEVEREIRO

Procedimento de despejo e de injunção no arrendamento

ANÁLISE ÀS NOVIDADES NO ARRENDAMENTO INTRODUZIDAS PELA PORTARIA N.º 49/2024, DE 15 DE FEVEREIRO E PORTARIA N.º 50/2024, DE 15 DE FEVEREIRO

No dia 15 de fevereiro de 2024, foram oficializadas duas portarias: a Portaria n.º 49/2024, que estabelece diretrizes para o procedimento especial de despejo e o procedimento de injunção no contexto do arrendamento, e a Portaria n.º 50/2024, que define medidas de proteção para arrendatários com dificuldades financeiras no âmbito do procedimento especial de despejo junto do Balcão do Arrendatário e do Senhorio.

De acordo com o artigo 15.º-LA da Lei n.º 6/2006, o Estado assume o pagamento das rendas vencidas após o prazo de oposição em casos específicos, garantindo até 1,5 vezes o Salário Mínimo Nacional (SMN) por um período máximo de 9 meses. Mediante esse pagamento, o Estado adquire os direitos do requerente para eventual execução fiscal.

Os arrendatários em situação de carência de recursos, conforme definido no artigo 2.º da Portaria 50/2024, são encaminhados para apoio municipal, podendo ter acesso a alternativas habitacionais públicas elegíveis, conforme critérios estabelecidos.

No que diz respeito ao procedimento de despejo, a notificação ao arrendatário deve incluir informações sobre os serviços públicos disponíveis e a possibilidade de solicitar a suspensão ou adiamento do despejo, conforme estipulado no artigo 5.º da Portaria 50/2024.

O pagamento das rendas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), é efetuado com base em comunicações do Balcão de Arrendamento Social (BAS), que incluem informações sobre o valor da renda mensal e os detalhes do requerente e requerido.

Em suma:

Principais medidas da Portaria n.º 50/2024, de 15 de fevereiro:

- **Criação do Fundo de Apoio ao Arrendamento:** Este fundo visa financiar medidas de apoio ao arrendamento, como a comparticipação no pagamento de rendas, a realização de obras de adaptação do locado e o apoio à reabilitação de imóveis.
- **Atribuição de um subsídio de renda:** O subsídio pode ser atribuído a arrendatários que se encontrem em situação de carência económica e que estejam em risco de despejo.
- **Isenção de pagamento de taxa de justiça:** Os arrendatários que beneficiem do subsídio de renda ficam isentos de pagamento de taxa de justiça no âmbito do procedimento especial de despejo.
- **Reforço do acompanhamento social:** O BAS deve assegurar o acompanhamento social dos arrendatários que se encontrem em situação de carência económica.

Principais medidas da Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro:

Procedimento especial de despejo:

- O senhorio pode pedir o despejo do arrendatário por falta de pagamento de rendas, por sublocação sem autorização ou por realização de obras que danifiquem o locado.
- O pedido de despejo deve ser apresentado no BAS por escrito e deve conter a identificação do senhorio e do arrendatário, a descrição do fundamento do pedido e a prova dos factos alegados.
- O BAS notifica o arrendatário do pedido de despejo e dá-lhe um prazo para apresentar a sua contestação.
- O BAS pode realizar uma audiência para ouvir as partes antes de tomar uma decisão.
- Se o BAS decidir a favor do senhorio, o arrendatário tem um prazo para desocupar o locado.

Procedimento de injunção:

- O senhorio pode pedir a injunção do arrendatário para o pagamento de rendas em atraso ou para o cumprimento de outras obrigações legais.
- O pedido de injunção deve ser apresentado no BAS por escrito e deve conter a identificação do senhorio e do arrendatário, a descrição do fundamento do pedido e a prova dos factos alegados.
- O BAS notifica o arrendatário do pedido de injunção e dá-lhe um prazo para pagar a dívida ou para cumprir a obrigação.
- Se o arrendatário não pagar a dívida ou não cumprir a obrigação, o BAS pode emitir um título executivo que permite ao senhorio recorrer a meios coercivos para obter o que lhe é devido.

As portarias entraram em vigor em 16 de fevereiro de 2024, e há um prazo de 180 dias para implementação dos mecanismos de interoperabilidade e outras funcionalidades previstas.



Sofia Garriapa
Advogada



Sara Félix Correia
Advogada Estagiária