

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

O que é o procedimento especial de despejo?

É um meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes.

Onde corre termos o procedimento especial de despejo?

Este procedimento, de tramitação eletrónica, corre termos exclusivamente no Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), organismo dependente da Direção-geral da Administração da Justiça (DGAJ) e que abrange todo o território nacional.

A que casos é aplicável o procedimento especial de despejo?

É aplicável nos casos de cessação do contrato por acordo (revogação), por oposição à renovação quer do senhorio quer do arrendatário, por caducidade pelo decurso do prazo fixado no contrato, por denúncia do contrato pelo senhorio ou pelo arrendatário, por resolução com fundamento em mora do pagamento de rendas e por resolução com fundamento na oposição do arrendatário à realização de obras.

Quais são as condições para ser aceite o procedimento especial de despejo?

A sua aceitação depende, além de outras condições, da existência de contrato de arrendamento escrito e comprovativo de haver sido pago o respetivo imposto do selo.

É obrigatória a constituição de advogado?

No âmbito do procedimento especial de despejo apenas é obrigatória a constituição de advogado para a dedução de oposição ao requerimento de despejo e nos atos subsequentes à distribuição a tribunal.

REQUERIMENTO DE DESPEJO

O que é o requerimento de despejo?

O requerimento de despejo é um formulário próprio, tendencialmente eletrónico, aprovado por Portaria da Ministra da Justiça, através do qual o senhorio solicita a desocupação do local arrendado. A versão em papel pode ser obtida [aqui](#).

Como é que o requerimento de despejo é apresentado no Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) ?

- Por intermédio de advogado ou solicitador, através do preenchimento e envio de formulário eletrónico disponível no sistema informático CITIUS, acessível através do endereço eletrónico <http://citus.tribunaisnet.mj.pt>.

- Através da plataforma do BNA – <http://www.bna.mj.pt> – mediante assinatura eletrónica do cartão de cidadão (é necessário possuir o leitor do cartão do cidadão), juntando toda a documentação de forma digitalizada e assinando eletronicamente o requerimento;
- Pelo preenchimento, diretamente na plataforma do BNA – <http://www.bna.mj.pt> -, do formulário do requerimento de despejo em ficheiro tipo PDF. Depois de validado o sistema fornecerá uma referência com a qual o senhorio, no prazo de 10 dias, deve dirigir-se, acompanhado da versão em papel de todos os documentos que pretenda juntar, a uma secretaria judicial onde será completado o processo. A secretaria judicial, através da referência, acede ao requerimento de despejo e procede à digitalização e anexação da documentação necessária apresentada pelo senhorio;
- Pela entrega do requerimento em papel numa secretaria judicial, acompanhado de todos os documentos que pretenda juntar, devidamente preenchido e assinado, sendo posteriormente introduzido na plataforma do BNA pelos respetivos funcionários que digitalizarão os restantes documentos.

Quais são as secretarias judiciais competentes para receber o requerimento de despejo?

São definidas por despacho do diretor-geral da Administração da Justiça (DGAJ) e disponibilizado nas páginas eletrónicas www.dgaj.mj.pt em <http://www.bna.mj.pt> e em <http://citius.tribunaisnet.mj.pt>.

Em que formato devem ser apresentados os documentos que se pretendam juntar ao procedimento especial de despejo?

Apenas é possível associar documentos que estejam em formato portable document format (.pdf), não podendo exceder, no seu total, a dimensão de 5 Mb.

Há lugar a pagamento de taxas, por parte do senhorio, pela apresentação do requerimento de despejo?

Após a submissão eletrónica do requerimento de despejo o sistema automaticamente atribuirá uma referência que será disponibilizada ao senhorio para efeitos do pagamento da taxa de justiça, sem prejuízo de previamente lhe poder ter sido concedido o benefício de apoio judiciário pela segurança social.

O montante da taxa de justiça devido é o seguinte:

- €25,50 se o valor do procedimento especial de despejo foi igual ou inferior a € 30.000,00;
- €51 se o valor do procedimento especial de despejo foi superior a 30.000,00.

Nota: O valor do procedimento especial de despejo corresponde ao valor da renda de dois anos e meio acrescido do valor das rendas em dívida.

Como poderá o senhorio efetuar o pagamento da taxa devida pela apresentação do requerimento de despejo?

Através de Multibanco e “homebanking” ou junto das entidades bancárias indicadas pela Agência da Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E., constantes da informação a divulgar por circular conjunta da Direção-geral da Administração da Justiça (DGAJ) e do Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, IP (IGFEJ), publicada no endereço eletrónico www.citius.mj.pt

Qual o prazo que o senhorio dispõe para pagar a taxa de justiça devida pela apresentação do requerimento de despejo?

O senhorio dispõe de 10 dias para efetuar o pagamento da taxa de justiça.

OPOSIÇÃO AO REQUERIMENTO DE DESPEJO

inquilino pode opor-se ao requerimento de despejo apresentado pelo senhorio?

O inquilino dispõe de 15 dias a partir da notificação do requerimento de despejo para apresentar a oposição por via eletrónica.

Para apresentar a oposição o inquilino terá de constituir mandatário (advogado ou solicitador).

Que atitudes pode o inquilino tomar a partir da notificação do requerimento de despejo?

Além de desocupar o imóvel ou apresentar oposição, nos casos de arrendamento para habitação o inquilino pode requerer ao juiz do tribunal da situação do imóvel, através do BNA, o diferimento da desocupação do locado por razões sociais imperiosas.

Como pode ser apresentada a oposição?

- Por mandatário, através do envio eletrónico no sistema informático CITIUS, acessível através do endereço eletrónico <http://citius.tribunaisnet.mj.pt>, juntamente com os documentos necessários em suporte eletrónico, valendo como data da prática do ato processual a da respetiva expedição;
- Pode ser entregue em suporte de papel no BNA, juntamente com a versão em papel de todos os documentos que a devam acompanhar, valendo como data da prática do ato processual a da respetiva entrega;
- Pode ainda ser remetida pelo correio, sob registo, para o BNA, juntamente com a versão em papel de todos os documentos que a devam acompanhar, valendo como data da prática do ato processual a da efetivação do respetivo registo postal.

NOTA: A entrega da oposição em formato de papel implica o pagamento de uma multa de 2 UC (unidades de conta). O comprovativo deste pagamento deve ser demonstrado juntamente com a oposição.

Há lugar a pagamento de taxas, por parte do inquilino, pela apresentação de oposição ao requerimento de despejo?

Se não for beneficiário de apoio judiciário é devida taxa de justiça pela apresentação da oposição cujo pagamento deve ser comprovado na mesma altura.

Que outros documentos o requerido deve juntar à oposição?

Se juntamente com o requerimento de despejo for cumulado pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, o requerido deve apresentar comprovativo do pagamento de uma

caução no valor das rendas, encargos ou despesas até ao valor máximo correspondente a seis rendas.

que acontece se for apresentada oposição ao requerimento de despejo?

O BNA remete cópia ao requerente e apresenta o procedimento especial de despejo à distribuição no tribunal indicado pelo requerente.

OUTROS PEDIDOS

É possível cumular com o requerimento de despejo outros pedidos?

Ao requerimento de despejo pode ser cumulado pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário. O senhorio dispõe de um anexo no requerimento de despejo que deverá preencher desde que essa pretensão seja afirmada no requerimento de despejo.

Há lugar ao pagamento de taxa na cumulação de pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas?

Caso o requerimento de despejo seja convertido em título para desocupação do locado, é devida taxa de justiça por este pedido. Esta taxa será paga quando o senhorio for notificado para esse efeito.

inquilino tem que continuar a pagar as rendas ao senhorio?

Na pendência do procedimento especial de despejo, as rendas que se forem vencendo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais, sob pena de o BNA converter o requerimento de despejo em título para desocupação do locado.

VICISSITUDES

O requerimento de despejo pode ser recusado pelo Balcão Nacional do Arrendamento (BNA)?

Será recusado no caso de:

- Não estar endereçado ao Balcão Nacional do Arrendamento (BNA);
- Não indicar o fundamento do despejo;
- Não juntar os documentos obrigatórios;
- Não indicar o valor da renda;
- Não indicar a identificação das partes ou o lugar de notificação do inquilino;
- Não constar do modelo aprovado;
- Não se mostrar paga a taxa de justiça e o imposto do selo;

- O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento;
- Não indicar a modalidade de apoio judiciário ou não juntar documento comprovativo do seu pedido ou da sua concessão;
- Não estiver assinado.

O senhorio pode entregar novo requerimento após recusa do requerimento de despejo por parte do Balcão Nacional do Arrendamento?

O senhorio pode, no prazo de dez dias a contar da notificação, entregar novo requerimento de despejo que fará parte, e completará, o primitivo requerimento de despejo.

A oposição apresentada pelo requerido pode não ser considerada válida?

A oposição tem-se por não deduzida se a taxa de justiça ou a caução não se mostrarem pagas no prazo da oposição.

No caso de ter sido requerido apoio judiciário e o mesmo ter sido indeferido o requerido tem o prazo de 5 dias a contar da notificação da decisão definitiva do seu indeferimento para comprovar o pagamento da taxa de justiça e da caução.

O que acontece se o inquilino não se opuser ao requerimento de despejo?

O requerimento de despejo é automaticamente convertido em título de desocupação do locado.

Qual o prazo que o inquilino tem para abandonar o locado após o requerimento de despejo ser convertido em título de desocupação?

O inquilino tem 30 dias para proceder à retirada dos seus bens sob pena de, ultrapassado esse prazo, serem considerados abandonados.

Como pode o senhorio tomar posse do locado?

Munido do título de desocupação do locado o Agente de Execução, Notário ou Oficial de Justiça desloca-se ao locado para investir o requerente na posse do imóvel, podendo ser solicitado o auxílio das autoridades policiais.

Qual o procedimento a tomar quando o inquilino recuse a sair do locado?

O agente de execução, notário ou oficial de justiça encarregue da diligência requer ao tribunal, quando o objeto do arrendamento seja domicílio, autorização para entrada imediata no domicílio.

O procedimento especial de despejo tem intervenção do juiz?

Só há intervenção do juiz em caso de apresentação de oposição ao requerimento de despejo apresentado pelo inquilino, havendo lugar, neste caso, à audiência de julgamento

Há lugar a audiência de julgamento num procedimento especial de despejo?

No caso de apresentação de oposição ao requerimento de despejo apresentado pelo inquilino, haverá lugar a audiência de julgamento.

Existe alguma eventual responsabilidade por parte das partes do procedimento especial de despejo?

Aquele que fizer uso abusivo do procedimento especial de despejo cabe indemnizar a outra parte dos danos causados, incorrendo ainda em multa não inferior a 10 vezes a taxa de justiça devida.

Quem infringir a decisão judicial de desocupação do locado incorre em crime de desobediência qualificada.

Como se extingue o procedimento especial de despejo?

O procedimento especial de despejo extingue-se com a desocupação do locado, por desistência do requerente ou por morte do requerente ou do requerido.