



BALCÃO DO ARRENDATÁRIO E DO SENHORIO

Portaria n.º 49/2024 de 15 de Fevereiro

INTRODUÇÃO

A Lei n.º 56/2023, de 6 de Outubro, que aprovou medidas no âmbito da habitação, procedeu a alterações legislativas em matéria de arrendamento, revendo aspectos do regime jurídico do arrendamento urbano, em particular o previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (“NRAU”), e nos Decretos-Leis n.ºs 1/2013, de 7 de Janeiro, e o 34/2021, de 14 de Maio.

Foi igualmente criado, junto da Direcção-Geral da Administração da Justiça, o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS).

No passado dia 15 de Fevereiro de 2024, foi publicada a Portaria n.º 49/2024, que vem **regulamentar o Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS)**.

O QUE É O BALCÃO DO ARRENDATÁRIO E DO SENHORIO (BAS)?

Este novo Balcão, com competência para todo o território nacional, vem substituir os anteriores Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) e o Sistema de Injunção em Matéria do Arrendamento (SIMA).

Concentra num único balcão, a competência para a recepção e a tramitação do procedimento especial de despejo e do procedimento de injunção em matéria de arrendamento.

Procura constituir uma verdadeira alternativa aos Tribunais comuns, assegurando a tramitação daqueles procedimentos de uma forma simplificada e mais eficaz.

A Portaria n.º 49/2024 vem regulamentar o procedimento especial de despejo e o procedimento de injunção em matéria de arrendamento, nomeadamente:

I. Modelos de apresentação dos Requerimentos de Despejo e dos Requerimentos de Injunção e Oposição em matéria de arrendamento (IMA).

Encontram-se em anexo à Portaria os modelos aprovados, os quais se encontram disponíveis na Área de Serviços Digitais dos Tribunais.

II. Regras de funcionamento do BAS

Regulamenta as regras, nomeadamente quanto à **tramitação electrónica dos procedimentos** e modos de apresentação dos Requerimentos, reforçando a norma já prevista no n.º 6 e 7, do artigo 15.º-B, do NRAU, relativa à aplicação de multa no valor de € 204,00 (duas unidades de conta), quando o Requerente, representado por Advogado ou Solicitador, não proceda à

entrega dos Requerimentos por via electrónica através do sistema do BAS.

Prevê-se também que as **comunicações** entre o BAS e os Tribunais, Mandatários Judiciais, Agentes de Execução, Notários, Oficiais de Justiça e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (“IHRU”), **se realizem por via electrónica**, mediante o envio 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.

III. Pagamento das rendas ao senhorio pelo IHRU

Nos termos previstos no artigo 15.º-A, do NRAU, prevê-se que o BAS comunique, com recurso a mecanismos de transmissão de informação (interoperabilidade), o valor da renda mensal, nome, NIF e IBAN do requerente, bem como os dados do requerido.

Tal sistema de transmissão de informação deverá ser objecto de protocolo a celebrar entre as Entidades competentes das áreas governativas da justiça e da habitação.

IV. Outros

São estabelecidas ainda regras quanto à **apresentação electrónica de outras peças processuais**, como o requerimento de desistência do pedido e o requerimento de suspensão ou pedido de diferimento da desocupação do locado, sendo os autos apresentados à distribuição sempre que se suscite questão/decisão judicial.

Procede, ainda, à regulamentação do **regime de designação e de intervenção de agente de execução, de notário ou de oficial de justiça no despejo** que, nos termos previstos no n.º 5 do artigo 14.º, do NRAU, ocorra durante a acção de despejo que seja tramitada exclusivamente no tribunal.

Através da presente portaria são revogadas as Portarias n.ºs 9/2013, de 10 de Janeiro,

30/2015, de 12 de Fevereiro; e n.º 257/2021, de 19 de Novembro.

Simultaneamente foi publicada a **Portaria n.º 50/2024 que procede à definição do reforço das garantias dos arrendatários em situação de carência de meios no âmbito do procedimento especial de despejo junto do BAS**, definindo os pressupostos de verificação da situação de carência de meios do arrendatário.

ENTRADA EM VIGOR

A Portaria n.º 49/2024, de 15 de Fevereiro entrou em vigor no dia 16 de Fevereiro de 2024.

Margarida de Albuquerque Castanheira
margarida.ac@caldeirapires.pt

Notas: a autora escreve de acordo com o antigo acordo ortográfico.