

Relatório - 2018

Balcão Nacional do Arrendamento



DGAJ/DSAJ/DPO

1. Introdução

O regime jurídico do arrendamento urbano foi objeto de revisão pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, procurando encontrar soluções concordantes com os princípios da celeridade e simplicidade e tendo quatro dimensões essenciais:

- i) Alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil;
- ii) Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime;
- iii) Agilização do procedimento de despejo; e
- iv) Melhoria do enquadramento fiscal.

No âmbito de um “conjunto de reformas de dinamização do mercado de arrendamento e de reabilitação urbana”, de acordo com a exposição de motivos que precede a Proposta de Lei n.º 38/XII, pretendeu-se garantir soluções “menos consumidoras de recursos”, promovendo mecanismos extrajudiciais que permitissem reagir eficazmente nos casos de incumprimento.

Nessa linha, foi criado um procedimento especial de modo que a desocupação do imóvel fosse realizada de forma célere e eficaz no caso de incumprimento do contrato por parte do arrendatário.

Para assegurar a tramitação do Procedimento Especial de Despejo (doravante designado de PED) enquanto meio processual que se destina a tornar efetiva a cessação do contrato de arrendamento, foi criado o Balcão Nacional do Arrendamento (adiante designado de BNA), com competência exclusiva para a tramitação do PED em todo o território nacional - cfr. art.º 15.º-A da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

O presente relatório pretende efetuar uma análise do movimento anual e de desempenho do BNA, atenta a Informação remetida pelo IGFEJ, por referência ao período compreendido entre 08-01-2013 e 31-12-2017, cujos dados foram extraídos diretamente da aplicação informática que suporta a atividade do BNA, não constituindo, por isso, dados consolidados para efeitos estatísticos.

2. Mapa de Pessoal

O mapa de pessoal do BNA encontra-se definido na Portaria n.º 7/2013, de 10 de janeiro, que determina a respetiva composição:

“*Secretaria do Balcão Nacional do Arrendamento
Porto*”

Pessoal:

Categorias:

Secretário de justiça 1
Escrivão de direito 1
Escrivão-adjunto 1
Escrivão auxiliar 8”

3. Recursos Humanos

Por referência a 31 de maio de 2018, encontram-se em exercício de funções sete oficiais de justiça, cujas categorias constam do quadro *infra*, os quais têm assegurado o desempenho do BNA.

Oficiais de Justiça		
(Portaria n.º 7/2013, 10 de janeiro)		
Categorias	Quadro Legal	Quadro em Funções
Secretário de Justiça	1	0
Escrivão de Direito	1	1 (a)
Escrivão de Adjunto	1	0
Escrivão Auxiliar	8	6
Total	11	7

(a) Exerce funções de Secretário de Justiça, em regime de substituição.

No que respeita à distribuição de pessoal, compete ao administrador judiciário da Comarca do Porto proceder à distribuição dos oficiais de justiça que exercem funções no BNA, o qual se integra, para efeitos de gestão e organização da secretaria, no Tribunal Judicial da Comarca do Porto (cf. n.º 2 do art.º 48.º e n.º 3 do art.º 93.º do Decreto-Lei n.º 49/2014, de 27 de março, que procede à regulamentação da Lei n.º 62/2013, de 26 de agosto, e estabelece o regime aplicável à organização e funcionamento dos tribunais judiciais).

4. Sistema Informático

Nos termos da art.º 16.º da Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro, são efetuadas por via eletrónica, designadamente, *a)* as comunicações entre o BNA e os tribunais, através da aplicação informática do BNA e do sistema informático *Citius*; *b)* as comunicações entre o BNA e o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça, através da aplicação informática do BNA, do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução, do sistema informático de suporte à atividade dos notários e do sistema informático *Citius*; *c)* as notificações do BNA ou do agente de execução, notário ou oficial de justiça aos mandatários que tenham enviado qualquer peça ou documento através do sistema informático *Citius* ou que tenham manifestado a vontade de ser por essa via notificados.

Pese embora as previsões legais referidas, não se tem mostrado possível:

- a) A comunicação eletrónica com os agentes de execução e notários designados para proceder à desocupação do locado, e bem assim destes com o BNA, o que inviabiliza o conhecimento da data concreta da entrega do locado.
- b) A comunicação que os tribunais pretendem realizar ao BNA, identificando-se, a título de exemplo, a comunicação da sentença proferida por virtude da oposição deduzida pelo arrendatário (em regra o tribunal efetua a comunicação através de e-mail ou em suporte de papel).

5. Informação Processual

I) Requerimentos de Despejo

Conforme resulta do quadro *infra*, verifica-se uma diminuição do volume de requerimentos de despejo entrados a partir do ano de 2015.

Requerimentos de Despejo	Entrados
Ano - 2014	4 166
Ano - 2015	4 589
Ano - 2016	4 361
Ano - 2017	4 051

II) Taxa de Resolução¹

Taxa de Resolução	Ano			
	2014	2015	2016	2017
	0,85	0,63	1,21	1,18

De acordo com este indicador que mede a capacidade do sistema num período determinado em relação à procura registada no mesmo período, verifica-se que nos anos de 2016 e 2017 as taxas de resolução de 1,21 e de 1,18, respetivamente, foram claramente superiores às verificadas nos anos anteriores.

Para efeito do cálculo da taxa de resolução, foram considerados, para efeitos de processos findos, todos aqueles que foram objeto de arquivo pelo BNA, nos quais se incluem requerimentos definitivamente recusados, requerimentos em que foi emitido o título de desocupação do locado e, ainda, os requerimentos que foram considerados findos por outros motivos, designadamente, por falta de impulso processual (por exemplo por impossibilidade de notificação que se traduz na deserção da instância), desistência ou transação (acordo entre as partes pela manutenção do contrato de arrendamento ou pela entrega do locado).

Referência para o facto de, a propósito dos requerimentos de despejo em que foi emitido título de desocupação do locado, o mesmo apenas se considerar findo com a comunicação do agente de execução, notário ou oficial de justiça da entrega do locado.

¹ A taxa de resolução processual corresponde ao rácio do volume total de processos findos sobre o volume total de processos entrados. Sendo igual a 1, o volume de processos entrados foi igual ao dos findos, logo, a variação da pendência é nula. Sendo superior a 1, ocorreu uma recuperação da pendência. Quanto mais elevado for este indicador, maior será a recuperação da pendência efetuada nesse ano. Se inferior a 1, o volume de entrados foi superior ao dos findos, logo, gerou-se pendência.

III) Recusa do requerimento de despejo

O requerimento de despejo é apresentado, em modelo próprio, no BNA pode ser recusado, nomeadamente:

- a) Não indicar o fundamento do despejo ou não for acompanhado dos documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;
- b) Não estiver indicado o valor da renda;
- c) Não estiver indicada a modalidade de apoio judiciário requerida ou concedida, bem como se não estiver junto o documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário;
- d) Omitir a identificação das partes, o domicílio do requerente, os números de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido;
- e) Não constar do modelo a que se refere o n.º 1 do artigo anterior;
- f) Não se mostrar paga a taxa, o imposto do selo ou liquidado o IRS ou IRC;
- g) O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento.

No quadro seguinte identificam-se os requerimentos de despejo entrados e os requerimentos de despejo recusados (primeira e segunda recusa).

Requerimentos de Despejo		Recusados Definitivamente
Ano - 2014	4 166	1 407
Ano - 2015	4 589	2 082
Ano - 2016	4 361	1 697
Ano - 2017	4 051	1 482

No quadro seguinte os requerimentos de despejo entrados por zonas geográficas.



Zona Geográfica	Requerimentos de Despejo				
	Entrados				
	2014	2015	2016	2017	Total
Aveiro	197	217	217	203	834
Beja	14	19	11	17	61
Braga	216	233	207	181	837
Bragança	21	20	26	23	90
Castelo Branco	60	50	37	39	186
Coimbra	143	143	131	120	537
Évora	56	56	60	36	208
Faro	149	210	240	204	803
Guarda	45	31	18	19	113
Ilha da Madeira	25	49	47	28	149
Ilha das Flores		1	1		2
Ilha de Porto Santo			1		1
Ilha de Santa Maria					0
Ilha de São Jorge	2			3	5
Ilha de São Miguel	15	15	24	13	67
Ilha do Faial	4	4	1		9
Ilha Terceira	9	13	6	7	35
Leiria	117	147	123	143	530
Lisboa	1 446	1 660	1 524	1 501	6 131
Portalegre	30	22	24	14	90
Porto	889	920	927	821	3 557
Santarém	124	152	107	133	516
Setúbal	436	472	474	423	1 805
Viana do Castelo	52	49	49	34	184
Vila Real	53	42	45	25	165
Viseu	63	64	61	64	252
Total Geral	4 166	4 589	4 361	4 051	17 167

No quadro subsequente, por referência aos requerimentos de despejo entrados no ano de 2016 e em cada um dos fundamentos, indicam-se os que percentualmente atingem valores superiores a 5 %.

<i>Fundamentos de Recusa dos Requerimentos de Despejo (1.ª recusa)</i>	
<i>Não for respeitada a forma de comunicação, pelo senhorio, destinada à cessação do contrato de arrendamento por resolução - art.º 9.º, n.º 7, als. a) ou b) do NRAU</i>	19,3%
<i>Omite a identificação das partes, domicílio do requerente ou número de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido - art.º 15.º-C, n.º 1, al. e), do NRAU</i>	16,3%
<i>Não se mostra pago o imposto do selo, liquidação de IRS/IRC pelas rendas relativas ao locado nos últimos quatro anos - art.º 15.º-C, n.º 1, al. i), 1.ª parte, do NRAU</i>	13,8%
<i>Falta contrato de arrendamento - art.º 15.º, n.º 1 - b) do NRAU</i>	10,9%
<i>Não vem acompanhado da comunicação prevista no art.º 15.º, n.º 5, do NRAU (cfr. art.º 5.º, n.º 2, parte final, do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro)</i>	9,9%
<i>Não se encontrar esgotado o prazo para operar a comunicação, da cessação do contrato de arrendamento por resolução, pelo senhorio - art.º 1084.º, n.º 3, do Código Civil</i>	6,2%
<i>O requerente/senhorio não comprovou que, por não ter sido possível localizar o destinatário da comunicação, tivesse remetido carta registada com aviso de receção para o local arrendado - não foi dado cumprimento ao disposto no art.º 10.º, n.º 5, al. b), do NRAU</i>	5,2%
<i>Pedido indevido de pagamento de rendas, encargos ou despesas - art.º 7.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro</i>	5,1%

IV) Oposições

Nos termos legais, o requerido pode opor-se à pretensão de despejo no prazo de 15 dias a contar da sua notificação.

No quadro seguinte indicam-se as oposições deduzidas entre os anos de 2014 a 2017.

Requerimentos de Despejo		Recusados Definitivamente	Oposições	
Ano - 2014	4 166	1 407	306	11,09%
Ano - 2015	4 589	2 082	323	12,88%
Ano - 2016	4 361	1 697	323	12,12%
Ano - 2017	4 051	1 482	317	12,34%

V) Títulos de Desocupação do Locado

Nos termos do art.º 15.º-E do NRAU, o BNA converte o requerimento de despejo em título para desocupação do locado se:

- Depois de notificado, o requerido não deduzir oposição no respetivo prazo (15 dias);
- A oposição se tiver por não deduzida;

- c) Na pendência do procedimento especial de despejo, o requerido não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo.

No quadro seguinte indicam-se a globalidade dos Títulos de Desocupação do Locado emitidos entre 2014 e 2017.

Títulos de Desocupação do Locado	
Ano - 2014	1 868
Ano - 2015	1 860
Ano - 2016	1 931
Ano - 2017	1 677

No quadro seguinte identificam-se as respetivas zonas geográficas.



Zona Geográfica	Requerimentos de Despejo				
	Título de Desocupação do Locado				
	2014	2015	2016	2017	Total
Aveiro	93	86	88	86	353
Beja	4	7	4	8	23
Braga	112	103	94	69	378
Bragança	11	5	12	4	32
Castelo Branco	26	21	13	16	76
Coimbra	60	57	51	33	201
Évora	27	22	16	24	89
Faro	63	77	78	99	317
Guarda	14	12	9	5	40
Ilha da Madeira	19	8	12	8	47
Ilha das Flores			1		1
Ilha de Porto Santo			1		1
Ilha de Santa Maria					0
Ilha de São Jorge					0
Ilha de São Miguel	6	8	4	7	25
Ilha do Faial		1		1	2
Ilha Terceira	2	7	4	1	14
Leiria	44	63	42	52	201
Lisboa	651	661	721	636	2 669
Portalegre	13	9	9	9	40
Porto	461	345	425	362	1 593
Santarém	46	66	57	34	203
Setúbal	182	212	233	176	803
Viana do Castelo	21	27	15	11	74
Vila Real	13	14	21	9	57
Viseu	27	31	19	27	104
Total Geral	1 868	1 860	1 931	1 677	7 336

No que respeita ao número de despejos concretizados (desde a data da emissão do Título de Desocupação do Locado até à desocupação do imóvel), o BNA não dispõe destes elementos de forma estruturada, pelo que não podem ser facultados (note-se, de resto, que diversos agentes de execução, por falta de imposição legal, não efetuam a respetiva comunicação ao BNA).

Todas as decisões judiciais suscetíveis de colocarem termo ao respetivo processo são comunicadas pelo tribunal ao BNA, sendo que a disponibilização daquelas decisões judiciais, nomeadamente quando as mesmas determinam a efetivação do despejo (ao agente de execução, notário ou oficial de justiça), é efetuada pelo BNA, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 15.º-E do NRAU - art.º 17.º da Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro.

VI) Duração Média

i. Requerimentos de Despejo no BNA

No quadro *infra*, por referência à data da entrada do requerimento de despejo até à emissão, pelo BNA, do TDL, indicam-se os dados comparativos.

Requerimentos de Despejo				
Títulos de Desocupação do Locado		Duração Média (meses)		
		Sem Oposição	Com Oposição	Global
Ano de 2014	1868	3,57	6,85	5,21
Ano de 2015	1860	3,95	7,88	5,92
Ano de 2016	1931	3,41	10,59	7,00
Ano de 2017	1677	2,70	9,8	6,25

ii. Ações de Despejo nos Tribunais Judiciais de Primeira Instância²

² Foram considerados as espécies com os seguintes objetos de ação:

De modo a termos presente a situação prévia à criação do procedimento especial de despejo, indica-se igualmente a duração média das ações de despejo nos tribunais judiciais de primeira instância, relativamente aos anos de 2011 e 2012, aferida desde a data da entrada do processo em tribunal até à prolação da respetiva decisão final (constituição do título executivo).

Ações de Despejo - Tribunais Judiciais de Primeira Instância		
Processos Findos		Duração Média
Ano - 2011	1500	9,98 Meses
Ano - 2012	1222	8,37 Meses

Demonstra-se, igualmente, no quadro *infra* a duração média das ações de despejo nos tribunais judiciais de primeira instância relativamente aos anos de 2016 e 2017 - não foram considerados os dados relativos ao período de 2014 a 2015, tendo em conta os constrangimentos verificados no *Citius* por altura da implementação da reorganização judiciária de 2014.

Ações de Despejo - Tribunais Judiciais de Primeira Instância		
Processos Findos		Duração Média
Ano - 2016	1623	7,23 Meses
Ano - 2017	1959	8,36 Meses

De notar que nas referidas situações não foi possível identificar os casos em que se verificou contestação à ação de despejo, bem como quando ocorreu a efetiva entrega do locado - os dados foram fornecidos pelo Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça IP, extraídos diretamente da aplicação informática *Citius*, que suporta a atividade dos tribunais, não constituindo, por isso, dados consolidados para efeitos estatísticos.

-
- a) Despejo de prédio urbano;
 - b) Despejo de prédio urbano - outro ou não especificado;
 - c) Despejo de prédio urbano destinado a habitação por falta de pagamento de rendas;
 - d) Despejo de prédio urbano destinado a habitação por outro motivo;
 - e) Despejo de prédio urbano destinado ao exercício de profissão liberal para alteração de fim;
 - f) Despejo de prédio urbano destinado ao exercício de profissão liberal para outro motivo;
 - g) Despejo de prédio urbano destinado ao exercício de profissão liberal por falta de pagamento de rendas.

Da confrontação dos resultados apurados ao nível da duração média global dos PEDs, face às ações de despejo tramitadas nos tribunais, resulta que aquela continua a ser inferior à das ações tramitadas nos tribunais judiciais de primeira instância.

VII) Fundamentos dos Requerimentos de Despejo

Quanto aos fundamentos legais que sustentam os *pedidos de despejo*, os mesmos encontram-se identificados no quadro *infra*.

Fundamentos dos Requerimentos de Despejo	Ano			
	2014	2015	2016	2017
Caducidade	0,58%	1,52%	0,85%	1,26%
Cessação por oposição à renovação pelo arrendatário	0,12%	0,00%	0,05%	0,05%
Cessação por oposição à renovação pelo senhorio	1,68%	1,94%	3,07%	5,40%
Denúncia pelo arrendatário	0,46%	0,12%	0,14%	0,02%
Denúncia pelo senhorio	2,79%	2,78%	2,50%	2,27%
Resolução pelo arrendatário	0,12%	0,06%	0,07%	0,12%
Resolução pelo senhorio (Nos termos do nº3 do Artº1083 do Código Civil)	90,67%	89,47%	89,38%	86,42%
Resolução pelo senhorio (Nos termos do nº4 do Artº1083 do Código Civil)	3,39%	3,51%	3,51%	4,12%
Revogação	0,19%	0,60%	0,44%	0,34%

Verifica-se que, na sua esmagadora maioria, o recurso ao PED tem por base a resolução do contrato por parte do senhorio com fundamento no não pagamento ou atraso no pagamento de rendas, nos termos do número 3 do artigo 1083.º do Código Civil.

VIII) Requerimentos de Despejo - finalidades do contrato

Relativamente à finalidade dos contratos de arrendamento, a grande maioria corresponde a prédios urbanos com fins habitacionais.

Requerimentos de Despejo Entrados Finalidade do Contrato			
Ano	Prédio Rústico	Prédio Urbano Fins Habitacionais	Prédio Urbano Fins não Habitacionais
2014	0,29%	72,45%	27,26%
2015	0,26%	74,65%	25,09%
2016	0,32%	75,34%	24,34%
2017	0,07%	77,50%	22,42%

6. Problemas Identificados

Foram identificadas situações essencialmente relacionadas com a aplicação informática que suporta a atividade do BNA, designadamente:

- No requerimento de despejo, após recusa, caso existam alterações, é realizada a atualização do formulário correspondente. Todavia, a aplicação informática do BNA não espelha as alterações entretanto efetuadas;
- A aplicação informática do BNA não gera automaticamente, no caso de oposição, o termo de remessa para distribuição do PED ao juízo competente;
- Impossibilidade de comunicação eletrónica entre a aplicação informática do BNA e os agentes de execução, dificultando o acesso à informação de entrega do locado;
- Ainda não se mostra possível que as comunicações entre os tribunais e o BNA se realizem de modo eletrónico.

Não obstante, poderá concluir-se, em face dos resultados obtidos, nomeadamente à luz da ação judicial precedente e atual, que a atividade do BNA apresenta resultados favoráveis.

DGAJ, junho de 2018.