

Projecto de Resolução n.º 1555/XIII/3.ª

Recomenda ao Governo que reformule os trâmites do Balcão Nacional de Arrendamento

Exposição de motivos

O Decreto-Lei n.º 1/2013, de 07 de Janeiro procedeu à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo. O Balcão Nacional do Arrendamento (doravante denominado BNA) representa, de acordo com o artigo 2.º do diploma supra explicitado, a “secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional”.

A criação do BNA em conjugação com a implementação de um procedimento especial de despejo apresenta o escopo de dinamização do mercado de arrendamento urbano, munindo-o de mecanismos que permitam reagir com eficácia e celeridade aos casos de incumprimento do contrato por parte do arrendatário.

A introdução destes mecanismos ajudaria outrossim no descongestionamento dos tribunais. Todavia, os intentos elencados não encontraram efectiva concretização, sendo que na realidade o BNA não mais representa que uma via sem utilidade prática relevante, com imensas lacunas, degenerando num quadro em que a esmagadora maioria das situações de incumprimento dos contratos de arrendamento são resolvidas nos tribunais, os quais apresentam maior eficácia e celeridade nestas matérias, o que desde logo faz frustrar um dos principais objectivos da criação do BNA – descongestionamento dos tribunais.

Na prática, quem envereda pela via extrajudicial na resolução deste tipo de conflitos, acaba por verificar que apenas procrastinou o problema, acabando não raras vezes, por se ver forçado a seguir a via judicial.

Sublinhamos um dado que carece de profunda reflexão – o único ponto de concordância entre as opiniões antinómicas sufragadas pelas associações representativas dos proprietários e dos inquilinos, reporta-se à inoperância e fragilidade do BNA.

Guilherme Figueiredo, bastonário da Ordem dos Advogados é claro quando instado a pronunciar-se quanto ao BNA enquanto instrumento para a tramitação do procedimento especial de despejo, asseverando que não vê “utilidade ao Balcão. Primeiro, porque não é um Balcão para o arrendamento, é um Balcão para o despejo. Em segundo lugar, procede a notificações. Em terceiro lugar, não integra o problema dos fiadores. Em quarto lugar, a prática, no terreno hoje é que a grande parte dos advogados dirigem-se directamente ao tribunal com melhor eficácia”.

Acrescenta ainda que “para um advogado, é muito mais simples colocar a acção em tribunal, colocando, desde logo, também os fiadores”, sublinhando que os senhorios conseguem obter nos tribunais com muito maior rapidez o título para desocupação do locado.

O carácter alternativo - sublinhado pela jurisprudência - conjugado com a inoperância prática do BNA, transforma a via extrajudicial, enquanto caminho de resolução deste tipo de litígios, desajustada e inexecuível.

A título de exemplo, traz-se à colação o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 6 de Maio de 2010, processo 438/08.5YXLSB.LS.S1, o qual enfatiza que “que a resolução extrajudicial do contrato se encontra perspectivada como uma possibilidade e não como uma imposição”.

A este respeito, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido a 18 de junho de 2009, processo 438/08.05YYLSB.L1-8, acrescenta que “de outro modo, estar-se-ia a colocar o senhorio numa posição processual complicada, dificultando-lhe e criando-lhe maiores entraves ao pedido de resolução do contrato de arrendamento. O que, a admitir-se, constituiria uma limitação gravosa ao seu direito de acção constitucionalmente consagrado”.

Ora, face ao supra exposto, o PAN entende que a criação de uma entidade com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional, com o objectivo de permitir celeridade e eficácia na desocupação do locado nos casos de incumprimento dos contratos de arrendamento, agilizando o funcionamento do mercado de arrendamento e o investimento neste sector da economia por um lado, e descongestionando os tribunais por outro, consubstanciaria em abstracto um óptimo e louvável projecto.

Porém, a realidade fáctica demonstra que os trâmites do actual modelo fazem com que o BNA não tenha utilidade e consubstancie uma via inexecuível e dilatória no que concerne à resolução de litígios relativos ao incumprimento de contratos de arrendamento.



Como tal, urge reconfigurar os trâmites de actuação e de competências do Balcão Nacional de Arrendamento transformando-o numa alternativa viável na resolução deste género de conflitos, podendo desta forma concretizar os desideratos que estiveram na base da sua criação e implementação.

Assim, a Assembleia da República, nos termos do n.º 5 do artigo 166.º da Constituição, por intermédio do presente Projecto de Resolução, recomenda ao Governo que reformule os trâmites do Balcão Nacional de Arrendamento.

Palácio de São Bento, 24 de Abril de 2018.

O Deputado,

André Silva