

**Reabilitação Urbana e Arrendamento:
oportunidades do novo regime jurídico**

Novidades em matéria de despejo

Rute Raimundo Alves

Novidades em matéria de despejo

Novo procedimento

Novidades em matéria de despejo

Governo

Resumo do procedimento

- 1.º Comunicação especial do n.º 7 do artigo 9.º da Lei n.º 6/2006, por notificação avulsa, carta registada ou contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução;
- 2.º Requerimento apresentado pelo senhorio no Balcão Nacional do Arrendamento;
- 3.º O inquilino pode, no prazo de 10 dias, apresentar oposição ao requerimento;
- 4.º Se tiver sido apresentada oposição, o requerimento é distribuído a um juiz e realizada audiência de julgamento;
Se não tiver sido apresentada oposição, com o título de desocupação do locado, o agente de execução ou notário nomeado toma posse do locado, podendo solicitar o apoio das forças policiais;
- 5.º Quando o inquilino se recuse a sair do locado é pedido ao tribunal para autorizar a entrada no domicílio do inquilino;
- 6.º A entidade competente toma posse do imóvel e o inquilino tem 30 dias para retirar os seus bens.

Novidades em matéria de despejo

PS

Resumo do procedimento

- 1.º A entidade competente efetua uma comunicação especial de despejo
- 2.º O inquilino tem 15 dias para sair do locado ou demonstrar que não se verificam os fundamentos de despejo;
- 3.º Terminado o prazo, a entidade competente toma posse do locado, podendo solicitar o apoio das forças policiais;
- 4.º Quando o inquilino se recuse a sair do locado é pedido ao tribunal para autorizar a entrada no domicílio do inquilino;
- 5.º A entidade competente toma posse do imóvel e o inquilino tem 15 dias para retirar os seus bens.

Novidades em matéria de despejo

1º

- Atribuição de novas competências a diversas entidades

Novidades em matéria de despejo

Governo

1º

Grupo parlamentar PS

- **Agentes de execução**
- **Notários**

- **Conservadores e oficiais de registo;**
- **Advogados;**
- **Agentes de execução;**
- **Notários;**
- **Solicitadores.**

Novidades em matéria de despejo

2º

- Intervenção do poder judicial tendencialmente desencadeada pelo inquilino

Novidades em matéria de despejo

Governo

2º

Grupo parlamentar PS

- O Inquilino apresenta oposição ao requerimento do senhorio, alegando que não se encontra verificado o fundamento de despejo
 - Inquilino requer o deferimento da desocupação (art. 15.º-O Lei n.º 6/2006)
 - O inquilino impugna o título de desocupação
 - O inquilino recusa-se a deixar entrar o senhorio no seu domicílio
- O inquilino interpõe ação ou providência cautelar contra o senhorio
 - O inquilino requer o deferimento da desocupação (art.s 930.ºB, 930.ºC e 930.ºD Código Civil)
 - O inquilino recusa-se a deixar entrar o senhorio no seu domicílio

Novidades em matéria de despejo

3º

- Autorização judicial para entrada no domicílio

Novidades em matéria de despejo

3º

- N.º 2 do artigo 34.º da CRP

“A entrada no domicílio dos cidadãos contra a sua vontade só pode ser ordenada pela autoridade judicial competente, nos casos e segundo as formas previstos na lei.”

Novidades em matéria de despejo

Governo

- Tribunal judicial da situação do locado
- Autorização em 10 dias

3º

Grupo parlamentar PS

- Tribunal judicial ou julgado de paz existente na área do distrito judicial da situação do locado
- Autorização em 5 dias

Novidades em matéria de despejo

4º

- Bens móveis deixados no interior do locado consideram-se abandonados

Novidades em matéria de despejo

5º

- Cumulação de pedidos:
Desocupação do locado
+
Pagamento das rendas em atraso
(**Governo**)

Novidades em matéria de despejo

6º

- Procedimento tendencialmente extrajudicial
(Grupo Parlamentar PS)

Novidades em matéria de despejo

Governo

- Junto do **Balcão Nacional do Arrendamento**



- **Taxa de justiça**



Grupo parlamentar PS

- Junto de:
 - **Conservadores e oficiais de registo;**
 - **Advogados;**
 - **Agentes de execução;**
 - **Notários;**
 - **Solicitadores.**



- **Preço**

Novidades em matéria de despejo

Fundamentos do procedimento especial de despejo

Novidades em matéria de despejo

Revogação

- **Cessação por acordo de revogação, nos termos do artigo 1082.º do Código Civil**

Novidades em matéria de despejo

Oposição à renovação

- **Cessação por oposição à renovação comunicada com a antecedência e nos termos previstos na lei ou no contrato**

Novidades em matéria de despejo

Caducidade

- **Caducidade por decurso do prazo fixado no contrato por as partes terem estipulado o seu carácter não renovável, nos termos do n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil**

Novidades em matéria de despejo

Denúncia

- **Denúncia comunicada com a antecedência e nos termos previstos na lei ou no contrato**

Novidades em matéria de despejo

Denúncia

- **Denúncia pelo arrendatário quando notificado da atualização da renda**

Novidades em matéria de despejo

Resolução

- **Resolução com fundamento em mora no pagamento da renda**

Novidades em matéria de despejo

Resolução

- **Resolução com fundamento na oposição à realização de obras**

Muito obrigada

Rute Raimundo Alves

rute.alves@cm-lisboa.pt

rute.alves-21071l@adv.oa.pt