

Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro
(Regulamenta o Balcão do Arrendatário e do Senhorio)

NOTA INFORMATIVA

BALCÃO DO ARRENDATÁRIO E DO SENHORIO (BAS)

(Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro)

Na sequência da nossa NL/NI, do pretérito dia 10 do mês de outubro, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, procedeu à oitava alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). Por sua vez, o art.º 15.º-A do NRAU, cria o **Balcão do Arrendatário e do Senhorio**, doravante (**BAS**), junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, com competência em todo o território nacional, destinado a assegurar a tramitação:

- ✓ **do procedimento especial de despejo (PED);**
- ✓ **da injunção em matéria de arrendamento (IMA).**

Assim, o **BAS** substitui o Balcão Nacional de Arrendamento (BNA) que estava previsto no aludido art.º 15.º-A do NRAU e o Serviço de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA) criado pelo art.º 15.º-U do NRAU.

Antes da elaboração dos cadernos respetivos e dado que esta portaria tem a entrada em vigor, no dia seguinte ao da sua publicação (art.º 37.º), **16 de fevereiro de 2024**, alertamos para a natureza **URGENTE** do PED (n.º 10 do art.º 15.º-S do NRAU) e do IMA (n.º 2 do art.º 20.º do D.L. n.º 34/2021, de 14 de maio).

Alertamos, ainda, para o efeito da recepção em suporte de papel do requerimento do procedimento especial de despejo, consideram-se habilitados, em cada um dos tribunais de comarca, **os juízos de proximidade, as unidades centrais dos serviços judiciais** ou **as unidades centrais comuns aos serviços judiciais e do Ministério Público** (n.º 2 do art.º 3.º da portaria).

Assim, o BAS foi criado com o objetivo de concentrar, **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, com competência em

Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro
(Regulamenta o Balcão do Arrendatário e do Senhorio)

todo o território nacional, sucedendo ao Balcão Nacional do Arrendamento e ao Sistema de Injunção em Matéria do Arrendamento.

Esta regulamentação procede, ainda, a várias alterações no procedimento especial de despejo em caso de não pagamento de rendas. E, além disso, esta portaria regulamenta as matérias referentes ao funcionamento do BAS de forma sistemática e integrada, unificando a disciplina contida nos dois diplomas regulamentares sobre as matérias que agora se encontram na competência do BAS.

Esta regulamentação incide sobre:

- tramitação eletrónica;
- apresentação do procedimento pelo requerente e por mandatário;
- data da apresentação do requerimento e pagamento da taxa de justiça;
- comunicações e tramitação;
- notificações das partes e através de mandatário judicial;
- pagamento das rendas ao senhorio;
- apresentação da oposição;
- incidente de intervenção principal provocada;
- caução;
- apresentação de outras peças processuais;
- disponibilização de documentos pelo BAS;
- comunicação de decisões judiciais ao BAS;
- designação do agente de execução ou do notário para proceder à desocupação do locado e nos casos de cumulação de pedidos de despejo e de pagamento de rendas, encargos ou despesas;
- designação de agente de execução e de notário pelo BAS;
- lista de agentes de execução e de notários;
- livre substituição do agente de execução ou do notário pelo requerente e por outros motivos;
- designação de agente de execução ou de notário nas ações de despejo e regime aplicável;
- comunicações e registo de atos;
- honorários;

Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro
(Regulamenta o Balcão do Arrendatário e do Senhorio)

- despesas e pagamento;
- dever de registo e de informação sobre verbas;
- reclamação da nota de honorários e despesas;
- designação, substituição, destituição e honorários do agente de execução na IMA;
- com disposições finais e transitórias relativamente ao acesso à informação e prática de atos;
- medidas de segurança e área de Serviços Digitais dos Tribunais.

Porém, nos termos do n.º 1 do art.º 35.º – Norma transitória – refere que **serão implementadas no prazo de 180 dias, a contar da data de entrada em vigor da presente portaria, ou seja, 14 de agosto de 2024:**

- As notificações previstas nos n.ºs 3 a 6 do artigo 8.º e a forma de apresentação da oposição prevista no artigo 11.º, no âmbito do processo especial de despejo - al. a);

- A apresentação das peças processuais referidas nas alíneas a) a c) do artigo 13.º por requerente não representado por mandatário junto do BAS – al. b).

Nos termos do n.º 2, as normas que se referem à tramitação eletrónica, ao selo eletrónico e aquelas que carecem de adequação do sistema de informação de suporte à atividade dos tribunais são implementadas no prazo de 180 dias, a contar da data da entrada em vigor da presente portaria, sem prejuízo de serem disponibilizadas em data anterior, caso as condições técnicas o permitam.

Refere, ainda, o n.º 3 que, os mecanismos de interoperabilidade previstos no artigo 10.º são implementados no prazo de 180 dias ou, caso as condições técnicas o permitam, em data anterior.

Departamento de Formação do Sindicato dos Funcionários Judiciais

Lisboa, 16 de fevereiro de 2024
Diamantino Pereira
Carlos Caixeiro
João Virgolino