



Sindicato dos Funcionários Judiciais

Departamento de
FORMAÇÃO



DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL ARRENDADO PARA HABITAÇÃO NO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

- Versão n.º 2 -

- 1.- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto;**
- 2.- Declaração de retificação n.º 59-A/2012, de 12 de outubro;**
- 3.- D.L. n.º 1/2013, de 7 de janeiro;**
- 4.- Portaria n.º 7/2013, de 10 de janeiro;**
- 5.- Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro;**
- 6.- Despacho do Exmo. DGAJ n.º 1/2013, de 10 de janeiro;**
- 7.- Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.**
- 8.- Portaria n.º 30/2015, de 12 de fevereiro.**

*Diamantino Pereira
João Virgolino
Carlos Caixeiro*



Título: " Outras peças processuais no PED – Diferimento da Desocupação do Imóvel Arrendado para Habitação".

Tema: Medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano.

Autor: Departamento de Formação do Sindicato dos Funcionários Judiciais

Coordenação técnica: Diamantino Pereira.

Colaboradores: Carlos Caixeiro, João Virgolino.

Data: 26 de fevereiro de 2015

Informações:

*Sindicato dos Funcionários Judiciais
Av. António Augusto de Aguiar, 56-4.º Esq.º
1050-017 LISBOA*

*Telefone: 213 514 170
Fax: 213 514 178*



NOTA INTRODUTÓRIA

Com as recentes alterações a este regime de Procedimento Especial de Despejo, introduzidas pela Lei n.º 79/2014, de 19/12 e pela Portaria n.º 30/2015, de 12/2, o Departamento de Formação do Sindicato dos Funcionários Judiciais, está a atualizar os textos de apoio, com novas versões, desde que se justifique.

Atualizámos o caderno n.º 1, sobre o PED; o caderno n.º 2, sobre a OPOSIÇÃO AO PED; e agora, DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL ARRENDADO PARA HABITAÇÃO.



Importa, agora, alertar as **secretarias judiciais** habilitadas para **outras peças processuais**, durante do prazo de oposição (15 dias) ao PED e, ainda, após o este prazo.

Conforme analisámos, após ser notificado do RD no PED e durante o prazo para oposição, o requerido (arrendatário) pode:

- a. Desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa por ele liquidada; e
- b. Deduzir oposição à pretensão e ou requerer o **diferimento da desocupação do locado**, nos termos do disposto nos art.ºs 15.º-N e 15.º-O da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto – *alíneas a) e b) do n.º 1 do art.º 15.º-D da referida lei.*





DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL ARRENDADO PARA HABITAÇÃO

📄 – Pedido do diferimento - apresentação no BNA ⁽¹⁾:

1. No caso de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo para a oposição ao PED, o arrendatário pode requerer ao juiz do tribunal judicial da situação do locado o diferimento da desocupação, por razões imperiosas, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de 3.
2. Por este pedido há lugar ao pagamento de taxa de justiça devida prevista na tabela II do Regulamento das Custas Processuais para os «outros incidentes» ⁽²⁾ - *aliena b) do n.º 4 do art.º 22.º do D.L. n.º 1/2013, de 7 de janeiro.*

Tabela II do Regulamento das Custas Processuais

(a que se referem os n.ºs 1, 4, 5 e 7 do artigo 7.º do RCP)

Incidente / procedimento / execução	A Taxa de justiça normal (UC)	B Taxa de justiça agravada (UC) (art.º 13.º, n.º 3)
(.../...)	(.../...)	(.../...)
Outros incidentes	0,5 a 5	0,5 a 5
(.../...)	(.../...)	(.../...)

3. O **PED** extingue-se pela desocupação do locado, por desistência e por morte do requerente ou do requerido.
4. O requerente pode desistir do PED até à dedução da oposição ou, na falta desta, até ao termo do prazo de oposição.
5. Após a remessa do pedido pelo BNA, **há lugar à distribuição** no tribunal do locado – *n.º 6 do art.º 15.º-S da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.*

¹ - Este pedido é apresentado exclusivamente no BNA e é da responsabilidade do BNA a remessa, por via eletrónica e automática, para o tribunal – n.º 2 do art.º 10.º do D.L. n.º 1/2013, de 7 de janeiro e al. c) do n.º 1 do art.º 11.º da Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro.

² - Nos processos cuja taxa seja variável, a taxa de justiça é **liquidada no seu valor mínimo**, devendo a parte pagar o excedente, se o houver, a final – n.º 6 do art.º 6.º do RCP – *ex vi* do do art.º 21.º do D.L. n.º 1/2013, de 7 de janeiro.

 } **Tribunal:**

6. O requerimento de diferimento da desocupação **assume caráter de urgência** e é indeferido liminarmente quando: – *n.º 1 do art.º 15.º-O, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro* –:
- a) Tiver sido apresentado fora do prazo;
 - b) O fundamento não se ajustar a alguns dos referidos no art.º 15.º-N daquela lei;
 - c) For manifestamente improcedente.
7. O diferimento de desocupação do locado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, devendo o juiz ter em consideração as exigências de boa fé, a circunstância de o arrendatário não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o arrendatário, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas, só podendo ser concedido desde que se verifique algum dos seguintes fundamentos (*n.º 2 do art.º 15.º-N da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro*):
- a) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do arrendatário, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego, de valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida, ou de rendimento social de inserção;
 - b) Que o arrendatário é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60%.
8. No caso de diferimento decidido com base na alínea a) do item anterior, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social pagar ao senhorio as rendas correspondentes ao período de diferimento, ficando aquele sub-rogado nos direitos deste.
9. Se o requerimento for recebido, o senhorio é notificado para contestar, dentro do prazo de 10 dias, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de 3.
10. Caso conteste, o senhorio deverá efetuar o pagamento da taxa de justiça nos termos idênticos ao do inquilino, conforme se refere no item 2 ⁽³⁾.
11. O juiz deve decidir o pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no prazo máximo de 20 dias a contar da sua apresentação, sendo, no caso previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior, a decisão oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.
12. O diferimento não pode exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.

³ - Aplica-se o RCP ex vi do art.º 21.º do D.L. n.º 1/2003, de 7 de janeiro.



13. Disponibilização da **decisão judicial**: (art.º 17.º da Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro)

1 – Todas as decisões judiciais suscetíveis de pôr termo ao respetivo processo, ainda que recorríveis, são comunicadas pelo **tribunal** ao **BNA**.

2 – A disponibilização das decisões judiciais referidas no número anterior, 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 da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

3 – O tribunal deve ainda comunicar ao **BNA** a **interposição dos recursos** das decisões judiciais referidas no n.º 1, bem como das decisões que ponham termo a esses recursos.

O Departamento de Formação

Diamantino Pereira

Carlos Caixeiro

João Virgolino

Apontamentos: