



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

As novidades em matéria de reabilitação urbana e arrendamento

Lisboa, 7 de março de 2013

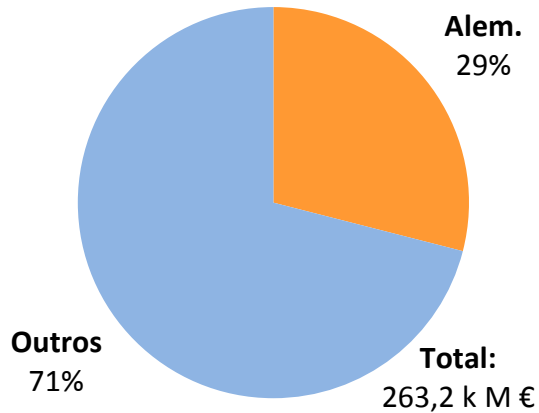
1. Enquadramento

- Quase uma centena de anos de congelamento de rendas gerou custos: centros das cidades degradados, sem população e envelhecidos; periferias sobrelotadas
- Últimos 30 anos, o investimento do sector da habitação esteve concentrado na construção de novos edifícios:
 - Mercado de arrendamento desceu drasticamente
 - Florescente mercado de compra de habitação própria: 76% dos portugueses são donos da sua habitação (INE, Censos 2011 - em 1981, 57%)
- Atualmente, o elevado custo e o difícil acesso ao crédito vão impedir milhares de famílias de terem casa própria: arrendamento será a opção natural
- A reforma do regime do arrendamento de 2006 não atingiu os resultados pretendidos quanto aos contratos antigos (anteriores a 1990) nem foi capaz de dinamizar a reabilitação urbana: desde 2006, de um universo de 255 mil imóveis com rendas antigas congeladas (Censos 2011), apenas cerca de 3.300 rendas foram atualizadas pelo senhorio (Dados do Sistema NRAU)

**REVISÃO DO REGIME JURÍDICO
DA
REABILITAÇÃO URBANA**

2. Breve caracterização do mercado da reabilitação urbana – Europa

Volume de produção dos trabalhos de reabilitação de edifícios residenciais nos 14 países* (mil milhões €)

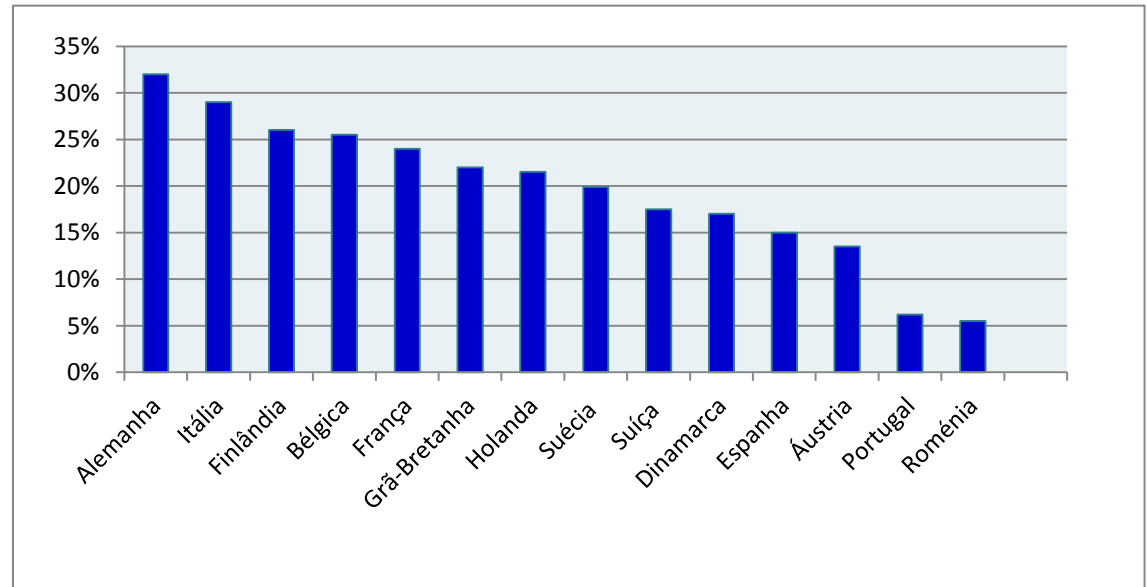


- Países analisados: Alemanha, Espanha, Grã-Bretanha, França, Itália, Holanda, Áustria, Bélgica, Dinamarca, Finlândia, Suécia, Portugal, Roménia e Suíça

Fonte: Relatório de 2009 da Federação da Indústria Europeia da Construção (dados apurados em 2008); O Mercado da Reabilitação – Enquadramento, Relevância e Perspectivas, Associação de Empresas de Construção Obras Públicas e Serviços (AECOPS), 2009

- **Peso significativo da reabilitação no mercado da construção europeu**
- **Peso muito pequeno da reabilitação no mercado da construção português (apenas 6,2%)**

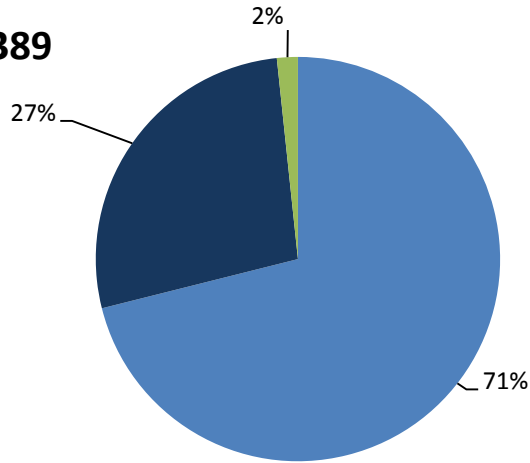
Volume de produção de trabalhos de reabilitação de edifícios residenciais no total da construção por país*



2. Breve caracterização do mercado da reabilitação urbana - PT

Distribuição de edifícios por estado de conservação (INE Censos 2011)

Total: 3 544 389

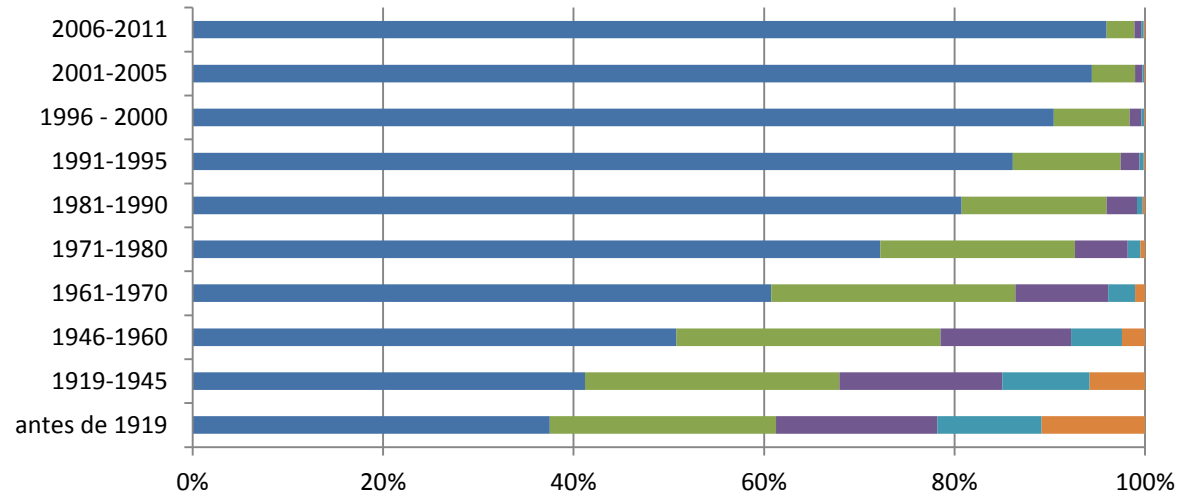


- Sem necessidade de reparação
- Com necessidade de reparação
- Muito degradado

- Mais de 1 milhão de edifícios carece de intervenção - 29% do total
- 4,4% do total carece de grandes reparações ou está muito degradado


Proporção de edifícios por época de construção e estado de conservação (INE Censos 2011)

- Sem necessidade de reparação
- Com necessidade de pequenas reparações
- Com necessidade de reparações médias
- Com necessidade de grandes reparações
- Muito degradado



3. Diagnóstico

- Fraca aposta no mercado da reabilitação urbana
- Necessidade de reabilitação do parque habitacional português
- Elevado potencial de crescimento do mercado da reabilitação
- Expectativa de canalização do parque habitacional reabilitado para o arrendamento urbano, com revitalização dos centros das cidades



**A REVISÃO DO
REGIME DA
REABILITAÇÃO
URBANA ERA
URGENTE**

4. Alterações Legislativas e Regulamentares

- **Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto**, que procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e ao Código Civil
- **Despacho n.º 14574/2012, de 5 de novembro**, publicado na 2.ª Série do DR, em 12 de novembro, que cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelece as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos», regime excecional e transitório visando, em complemento das medidas consagradas no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, dispensar as obras de reabilitação urbana da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, quando as mesmas, por terem sido orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios existentes, possam constituir um entrave à dinamização da reabilitação urbana

5. Revisão do regime da reabilitação urbana

	Objetivos	Impactos	Vetores da Reforma
REABILITAÇÃO URBANA + <i>Reforma do Arrendamento Urbano</i>	<p>Eliminação dos constrangimentos à implementação de uma efetiva política de reabilitação urbana</p> <p>Maior celeridade na execução de iniciativas de reabilitação urbana</p> <p>Promoção do investimento dos particulares</p> <p>Conjugação da reabilitação urbana com o arrendamento urbano</p>	<p>Dinamização do mercado da reabilitação urbana</p> <p>Aumento da oferta de habitações a preços acessíveis</p> <p>Dinamização do mercado de arrendamento urbano</p> <p>Renovação das cidades</p>	<p>A. Flexibilização e simplificação do procedimento de criação de áreas de reabilitação urbana (ARUs)</p> <p>B. Criação de procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas</p> <p>C. Criação de operações de reabilitação urbana “isoladas”</p> <p>D. Criação de outros mecanismos promotores da reabilitação urbana</p>

5. Revisão do regime da reabilitação urbana (cont.)

Vectores da Reforma	Descrição
A. Flexibilização e simplificação do procedimento de criação de ARUs	<ul style="list-style-type: none">- Simplificação da criação de ARUs, através da distinção de duas fases, que poderão ocorrer em simultâneo ou sucessivamente:<ul style="list-style-type: none">▪ Delimitação da ARU;▪ Aprovação das operações de reabilitação urbana (ORUs)
B. Criação de procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas	<ul style="list-style-type: none">- Procedimento:<ul style="list-style-type: none">▪ Comunicação prévia, prazo de 15 dias;▪ Decisão centralizada numa única entidade pública (município ou entidade gestora da ORU) – sendo município, pode criar unidades orgânicas flexíveis;▪ Reforço da responsabilidade do técnico quanto à proteção do existente: as obras não devem deixar de ser realizadas por não ser possível cumprir integralmente as regras posteriores à construção do edifício, desde que não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor, permitam a melhoria generalizada do estado e observem opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica;▪ Simplificação do procedimento de autorização de utilização, com reforço da responsabilização dos técnicos.- Âmbito de aplicação:<ul style="list-style-type: none">▪ Obras conformes com PPRU previamente aprovado e que, nos termos gerais, sigam o procedimento de comunicação prévia (em ARU);▪ Obras que, independentemente de se situarem em ARU, cumulativamente: (i) preservem as fachadas principais do edifício; (ii) mantenham os elementos arquitectónicos e estruturais de valor patrimonial, bem como o número de pisos e a configuração da cobertura, e (iii) não reduzam a resistência estrutural (ORUs «isoladas»)

5. Revisão do regime da reabilitação urbana (cont.)

Vectores da Reforma	Descrição
<p>C. Criação de operações de reabilitação urbana “isoladas”</p>	<ul style="list-style-type: none">- Estende o conceito de reabilitação urbana às intervenções urbanísticas que incidam sobre edifícios ou fracções, ainda que localizados fora de ARUs, cuja construção seja legal e tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e que, cumpram, cumulativamente, determinados parâmetros de construção.- Aplica-se-lhes o procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas.
<p>D. Criação de outros mecanismos promotores da reabilitação urbana</p>	<ul style="list-style-type: none">- Regime sancionatório contraordenacional mais rigoroso que o regime geral (RJUE), em contrapartida da maior responsabilização dos técnicos.- Simplificação do procedimento de constituição da propriedade horizontal, dispensando-se a intervenção do município: o técnico habilitado pode certificar que estão reunidos os requisitos legais.- Alteração da maioria necessária para a colocação de ascensores e a instalação de gás canalizado nas partes comuns de edifícios que tenham pelo menos oito fracções autónomas.- Possibilidade de qualquer condómino que tenha no seu agregado familiar uma pessoa com mobilidade condicionada, colocar rampas de acesso ou plataformas elevatórias, após comunicação ao administrador e desde que observadas as normas técnicas legalmente previstas.

**REVISÃO DO REGIME JURÍDICO
DO
ARRENDAMENTO URBANO**

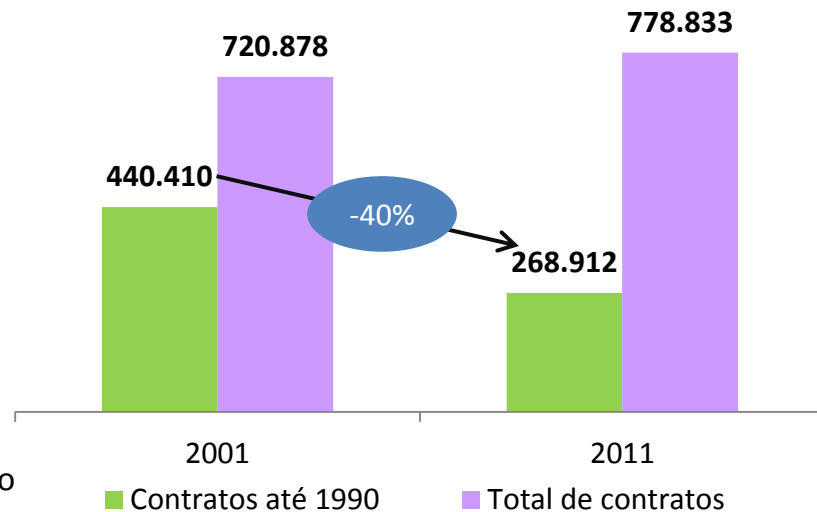
6. Breve caracterização do mercado de arrendamento

Arrendamento residência habitual no total de alojamentos clássicos – 2001/2011 (INE Censos)

Imóveis	2001	2011	Var. %
Arrendados	720.878	778.883	7%
Vagos *	543.927	735.128	35%
Total	5.054.922	5.859.540	16%
Arrendados/Total	14%	13%	
Vagos/Total	10,8%	13%	

* Em 2011, do total de alojamentos vagos foram indicados como estando “para arrendar” um total de 110.221 alojamentos (1,9% do total alojamentos) e “para venda” 164.745 (2,8% do total alojamentos)

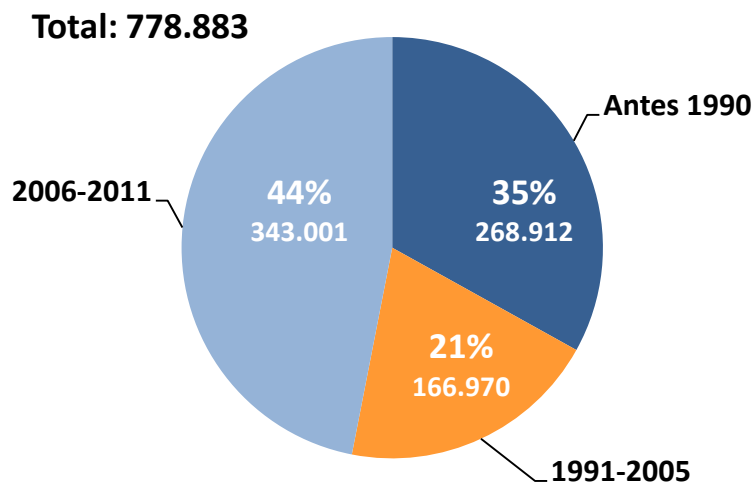
Evolução dos contratos antigos (arrendamento habitual)– 2001/2011 (INE Censos)



- **Procura crescente de arrendamento**
- **Aumento de fogos vagos**
- **Gradual diminuição dos contratos antigos**
- **Elevado potencial de crescimento do mercado de arrendamento**

6. Breve caracterização do mercado de arrendamento 2011

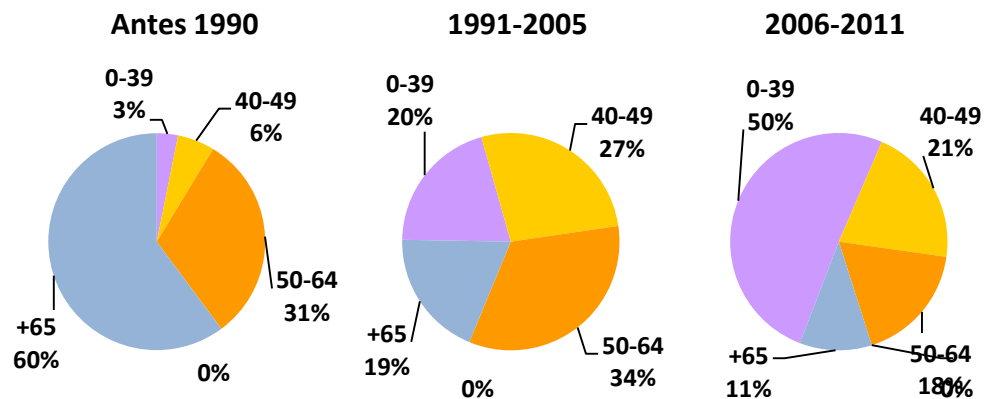
Contratos por antiguidade *- 2011 (%)



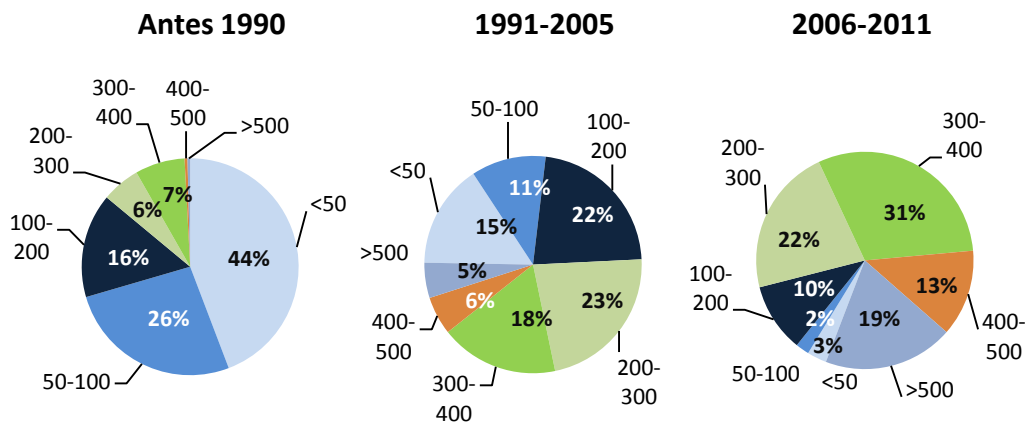
* Ano de celebração do contrato de arrendamento – residência habitual.

Fonte: INE, Censos 2011.

Contratos por faixa etária do inquilino (anos)



Contratos por renda (€/mês)



- Contratos pré-RAU – com regime vinculístico - têm ainda peso significativo (35% do total)
- Contratos pré-RAU têm rendas baixas (70% abaixo dos € 100 - 44% abaixo do € 50)
- Contratos novos têm rendas elevadas (32% acima dos € 400)

7. Diagnóstico

- Procura crescente de arrendamento
- Ausência de oferta de arrendamento a preços acessíveis



A REFORMA DO
ARRENDAMENTO
URBANO ERA
PRIORITÁRIA

8. Alterações Legislativas

- **Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto**, que procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro
- **Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto**, que procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2008, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados
- **Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro**, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto
- **Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro**, que procede à adaptação:
 - Do Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto, que estabelece os regimes de determinação do rendimento anual bruto corrigido e de atribuição do subsídio de renda
 - Do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração
- **Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro**, que procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do procedimento especial de despejo
- **Portaria n.º 7/2013, de 10 de janeiro**, que determina a composição do mapa de pessoal do Balcão Nacional do Arrendamento.
- **Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro**, que regulamenta vários aspetos do Procedimento Especial de Despejo

9. Revisão do regime do arrendamento urbano

	Objetivos	Impactos	Vetores da Reforma
REFORMA DO ARRENDAMENT O URBANO + Reabilitação Urbana	Flexibilização do regime do contrato de arrendamento	Dinamização do mercado de arrendamento	A. Alteração ao regime substantivo
	Promoção de mecanismos expeditos de cessação do contrato e desocupação da habitação	Aumento da oferta de habitações a preços acessíveis	B. Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime
	Conjugação do regime do arrendamento com a reabilitação urbana	Aumento da segurança jurídica para senhorios	C. Agilização do procedimento de despejo
		Renovação das cidades (em conjunto com reabilitação)	D. Melhoria do enquadramento fiscal

Mobilidade do mercado de trabalho

Promoção da poupança interna

9. Revisão do regime do arrendamento urbano (cont.)

Vetores da Reforma	Descrição
A. Alteração ao regime substantivo	<ul style="list-style-type: none">- Maior liberdade das partes: promove o aparecimento de contratos de duração variada- Evitam-se situações prolongadas ou reiteradas de incumprimento
B. Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime	<ul style="list-style-type: none">- Transição dos contratos antigos para o novo regime num curto período, através de mecanismo de negociação da renda. Regras especiais:<ul style="list-style-type: none">▪ Carência económica▪ Idade \geq a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade $>$ a 60%- Em caso de necessidade de demolição do imóvel ou obras profundas que obriguem à desocupação, o contrato cessa com indemnização, salvo no caso de idade \geq a 65 anos ou de incapacidade $>$ a 60% (há sempre lugar a realojamento em condições análogas)
C. Agilização do procedimento de despejo	<p>Mecanismo especial de despejo célere: tanto quanto possível extrajudicial; tribunal intervém apenas quando o inquilino se oponha ou para autorizar a entrada forçada na habitação</p>
D. Melhoria do enquadramento fiscal	<p>Tributação das rendas de prédios urbanos em sede de IRS equiparada à dos depósitos a prazo (taxa de 28)</p>

10. Principais alterações

A. Alteração ao regime substantivo

Contratos para fins habitacionais

Antes

Duração dos contratos:

- **Regra geral:** Partes podem acordar prazo entre 5 e 30 anos; se nada estipularem, os contratos consideram-se celebrados por duração indeterminada
- **Exceção:** contratos celebrados para habitação não permanente ou para fins transitórios especiais

Mora (atraso no pagamento):

- O senhorio pode pôr fim ao contrato após 3 meses de não pagamento ou atraso.
- Nos 3 meses seguintes, o inquilino:
 - **Pode pagar**, caso em que a resolução fica sem efeito, ou
 - **Deve desocupar**
- Na prática, o despejo só é possível após 6 meses (3+3)

Depois

Duração dos contratos :

- **Não existe um prazo mínimo** para os contratos;
- Se as partes nada estipularem, consideram-se celebrados com **prazo certo de 2 anos**

Mora (atraso no pagamento):

- O senhorio pode pôr fim ao contrato após 2 meses de não pagamento ou atraso.
- No mês seguinte, o inquilino:
 - **Pode pagar**, mas só 1 vez/contrato, e resolução fica sem efeito, ou
 - **Deve desocupar**
- Na prática, o despejo é possível após 3 meses (2+1)

10. Principais alterações (cont.)

A. Alteração ao regime substantivo

Contratos para fins
habitacionais

Antes

Denúncia para demolição ou obras profundas (contratos de duração indeterminada):

- A denúncia é feita em **ação judicial**;
- A indemnização é fixada de acordo com despesas e danos suportadas pelo inquilino, não podendo ser inferior a **2 anos de renda**;
- Na falta de acordo quanto ao pagamento de indemnização ou ao realojamento do inquilino, há lugar a indemnização, mas não se prevê qualquer prazo para o acordo.

Depois

- **NOVIDADE:** Atrasos reiterados no pagamento da renda, superiores a **8 dias, por 4 vezes**, seguidas ou interpoladas, num período de **1 ano**, conferem ao senhorio o direito a pôr fim ao contrato.

Denúncia para demolição ou obras profundas (contratos de duração indeterminada):

- Denúncia por **mera comunicação ao inquilino**;
- Prazo de **30 dias para acordo**; na falta de acordo, há lugar a indemnização, fixada em **1 ano de renda**;
- **A não execução das obras**, salvo motivo não imputável ao senhorio, dá lugar ao pagamento por este de uma **indemnização correspondente a 10 anos de renda**.

10. Principais alterações (cont.)

Antes

Depois

A.
**Alteração
ao regime
substantivo**

Contratos
para fins não
habitacionais

Duração:

- As partes podem livremente estabelecer regras quanto à duração do contrato, mas se as partes nada estipularem, considera-se celebrado por 10 anos

Duração:

- Mantém-se a liberdade das partes na determinação da duração do contrato, mas se nada estipularem, considera-se celebrado por 5 anos

10. Principais alterações (cont.)

Antes

Regime de transição e atualização de rendas:

- Contratos anteriores a 1990 celebrados por duração indeterminada não podem ser cessados por livre vontade do senhorio (“*contratos para a vida*”)
- O senhorio **só pode promover a atualização da renda se o imóvel:** (i) estiver avaliado fiscalmente há menos de 3 anos; e (ii) estiver em estado pelo menos médio de conservação.
- Atualização faseada (2/5/10 anos) até 4% do valor da habitação.

Depois

Regime de transição e atualização de rendas:

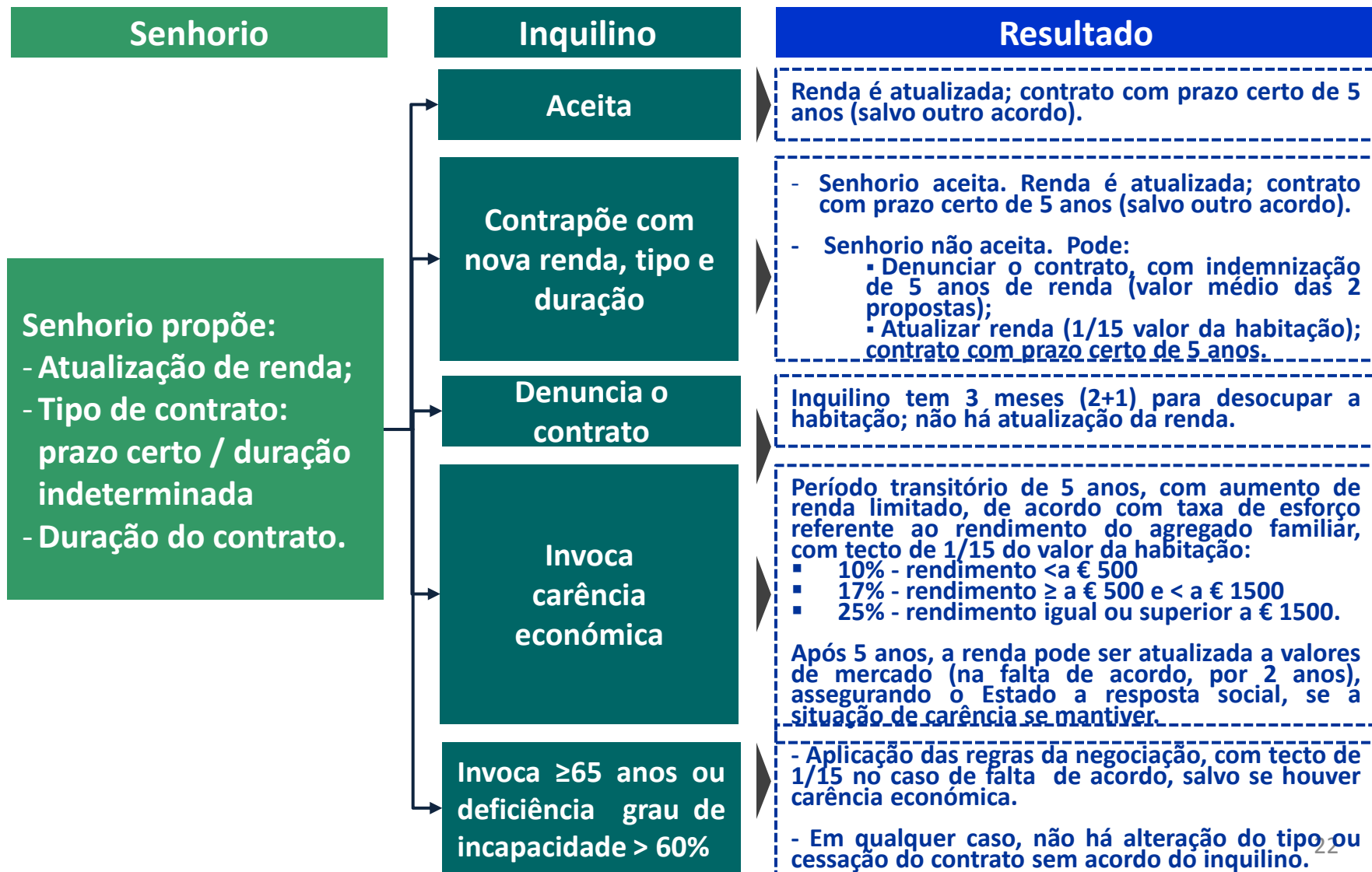
- Não há livre denúncia pelo senhorio.
- **Mecanismo de negociação da renda**, que privilegia o diálogo.
Duas exceções:
 - **Carência económica**
 - **Idade ≥ a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade > a 60%**

B.
Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime

Contratos para fins habitacionais
celebrados antes da vigência do RAU

10. Principais alterações (cont.)

Mecanismo de negociação da renda



10. Principais alterações (cont.)

B. Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime

Contratos para fins não habitacionais celebrados antes da vigência do DL n.º 257/95

Antes

Regime de transição e atualização de rendas:

- Contratos anteriores a 1995 celebrados por duração indeterminada não podem ser denunciados por livre vontade do senhorio, salvo ocorrendo trespasse ou alteração de mais de 50% da composição societária (pré-aviso de 5 anos);
- O senhorio só pode promover a atualização da renda se o imóvel estiver avaliado fiscalmente há menos de 3 anos
- Atualização faseada (5/10 anos) até 4% do valor da habitação.

Depois

Regime de transição e atualização de rendas:

- Mantém-se regime quanto à livre denúncia
- **Mecanismo de negociação da renda**, que privilegia o diálogo;
- **Exceções - período transitório de 5 anos com atualização da renda de acordo com 1/15 valor do locado:**
 - **Microentidades** (entre outros, volume de negócios líquido não superior a 500 mil euros)
 - **Associações privadas sem fins lucrativos**, regularmente constituídas que se dediquem à atividade cultural, recreativa ou desportiva não profissional, e declarada de interesse público ou de interesse nacional ou municipal
 - **Casa fruída por república de estudantes**

10. Principais alterações (cont.)

Antes

Depois

B.
Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime

Contratos para fins habitacionais celebrados antes da vigência do RAU

Denúncia para demolição ou obras profundas:

- Denúncia em **ação judicial**;
- O senhorio é **obrigado a realojar** o inquilino **independentemente da sua idade**.

Denúncia para demolição ou obras profundas:

- Senhorio pode **denunciar o contrato por mera comunicação**.
- Senhorio é **obrigado a realojar**, em condições análogas (local – mesma freguesia ou limítrofe –, valor da renda e encargos), o **inquilino com idade ≥ 65 anos ou deficiência com incapacidade $> 60\%$** .

10. Principais alterações (cont.)

Antes

Transmissão por morte:

- Há transmissão por morte para qualquer ascendente;
- Há transmissão sucessiva entre pais, ascendentes e filhos.

Depois

Transmissão por morte:

- **Limita-se** a transmissão por morte para ascendentes em 1º grau (pais);
- **Elimina-se** a possibilidade de **transmissões sucessivas**;
- **Impede-se a transmissão para pessoa com casa própria ou arrendada no mesmo concelho**
- Transmissão dá lugar à **transição do contrato para o novo regime** (contrato com prazo de 2 anos) quando ocorra:
 - para ascendente que viva com o inquilino e tenha idade inferior a 65 anos; ou
 - para descendente quando este fizer 18 anos ou, estando ainda a estudar, 26 anos.

B.
Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime

Contratos para fins habitacionais
celebrados antes da vigência do RAU
E
na vigência do RAU

10. Principais alterações (cont.)

B. Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime

Contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do RAU

Antes

Regime de transição:

- Contratos de **duração limitada**: renovação por 3 anos (salvo acordo por prazo superior)
- Contratos de **duração ilimitada**:
 - Indemnização por denúncia para habitação calculada sobre valor da renda apurado de acordo com 4% do valor da habitação
 - **Não há livre denúncia pelo senhorio.**

Depois

Regime de transição:

- Contratos de **duração limitada**: renovação por 2 anos (salvo acordo por prazo superior)
- Contratos de **duração ilimitada**:
 - **Indemnização por denúncia para habitação ou para obras profundas** calculada sobre valor da renda apurado de acordo com 1/15 do valor da habitação (6,7%)
 - Senhorio **pode denunciar livremente** com antecedência não inferior a 2 anos, **SALVO** inquilinos com:
 - Idade \geq a 65 anos; ou
 - Deficiência com grau de incapacidade $>$ a 60%.

10. Principais alterações (cont.)

Antes

Depois

**B.
Revisão do
sistema de
transição dos
contratos antigos
para o novo
regime**

*Contratos não
habitacionais
celebrados na
vigência do DL n.º
257/95*

Regime de transição:

O senhorio **só pode denunciar livremente** o contrato, com uma antecedência não inferior a 5 anos, **quando se verifique:**

- Trespasse ou locação do estabelecimento; ou
- Alteração de mais de 50% da composição societária.

Regime de transição:

O senhorio **pode denunciar livremente** o contrato com uma antecedência não inferior a 2 anos.

10. Principais alterações (cont.)

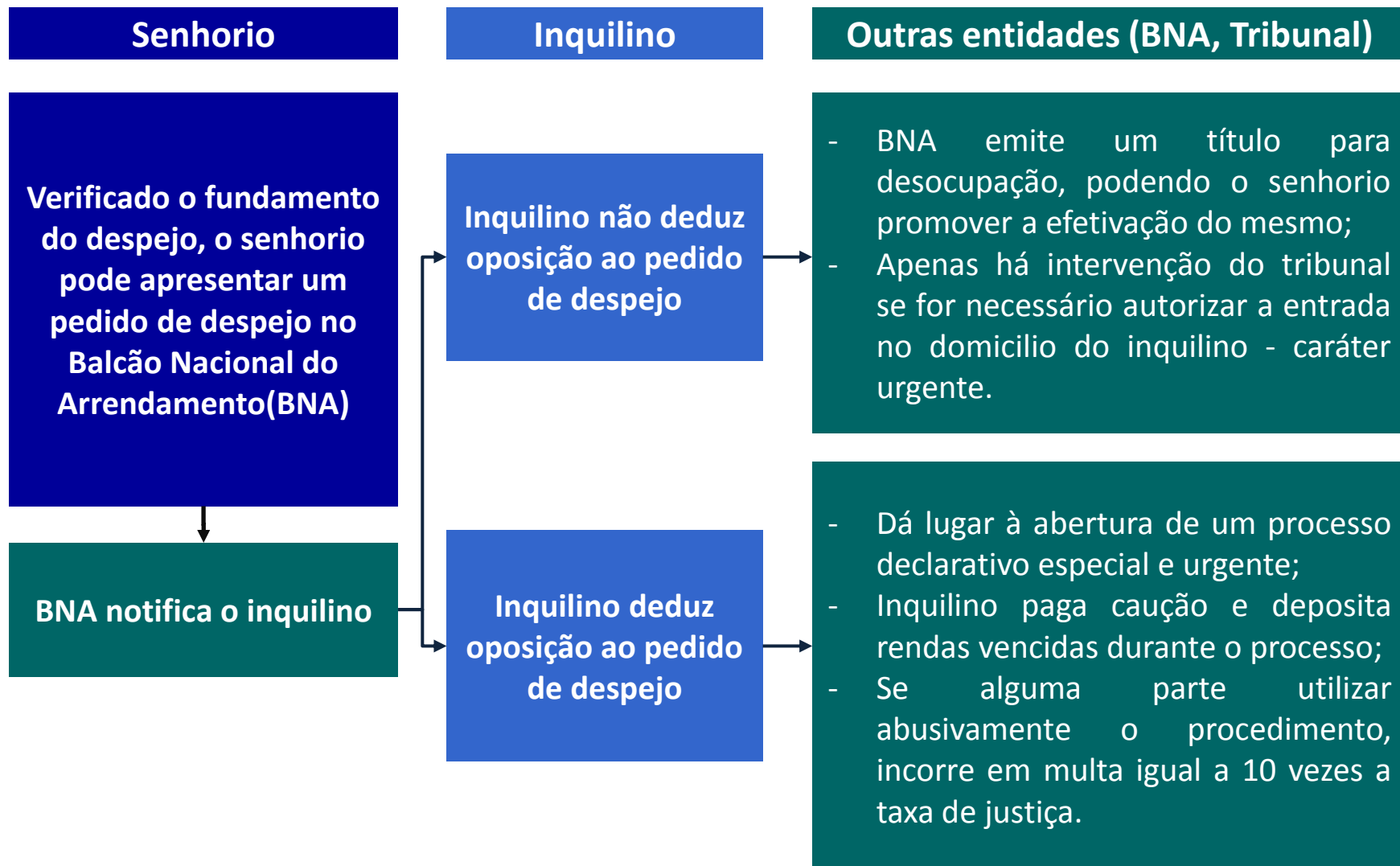
	Antes	Depois
C. Procedimento de despejo	<p>Procedimento de despejo:</p> <ul style="list-style-type: none">- Constituindo-se o título executivo, o senhorio pode instaurar ação executiva para entrega da habitação – há sempre processo judicial.- Duração média do despejo: 6+10 meses	<p>Procedimento de despejo:</p> <ul style="list-style-type: none">- É criado mecanismo especial de despejo, que corre, tanto quanto possível, por via extrajudicial, e que assegure meios de reação mais céleres e eficazes para efetivar a desocupação da habitação, v.g., no caso de incumprimento do contrato por parte do inquilino.- Redução do prazo do despejo para cerca de 4 meses; MAIOR CONFIANÇA no funcionamento do mercado e MAIS INVESTIMENTO

Fundamentos do despejo

- Cessação do contrato por revogação;
- Caducidade do contrato pelo decurso do prazo;
- Cessação do contrato por oposição à renovação;
- Cessação do contrato por denúncia do inquilino ou do senhorio (livre, para habitação ou para demolição ou obras profundas);
- Resolução do contrato por não pagamento de renda por mais de 2 meses;
- Resolução do contrato por oposição pelo inquilino à realização de obras coercivas.

10. Principais alterações (cont.)

Procedimento especial de despejo



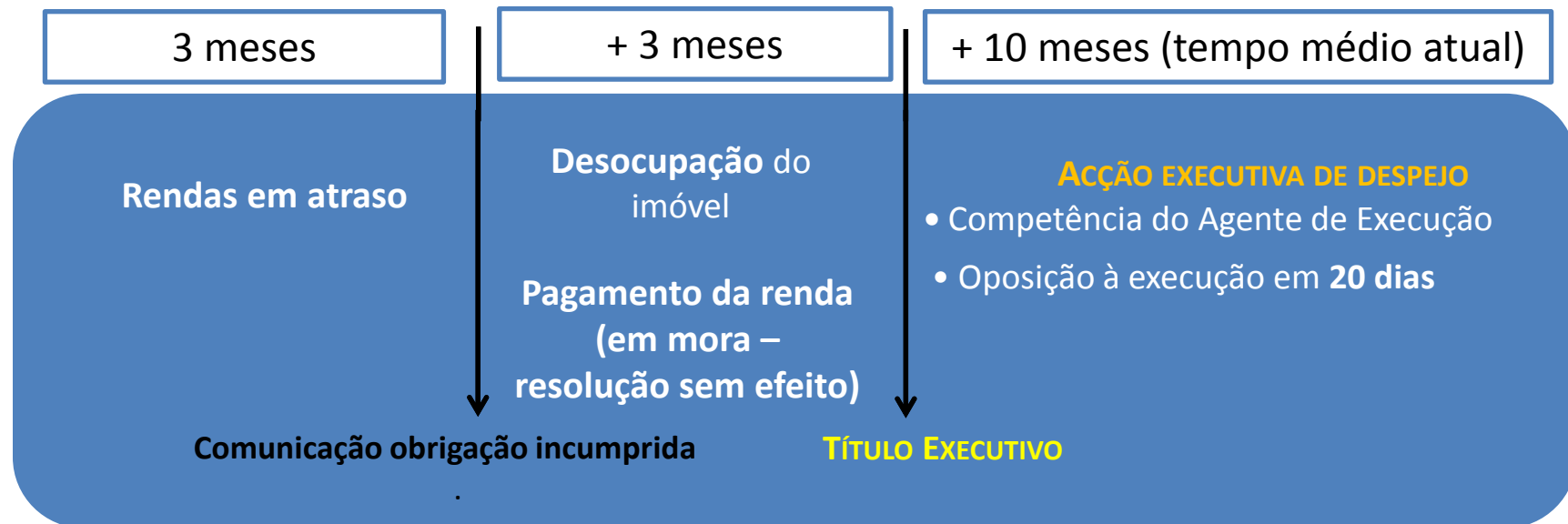
10. Principais alterações (cont.)

Exemplo

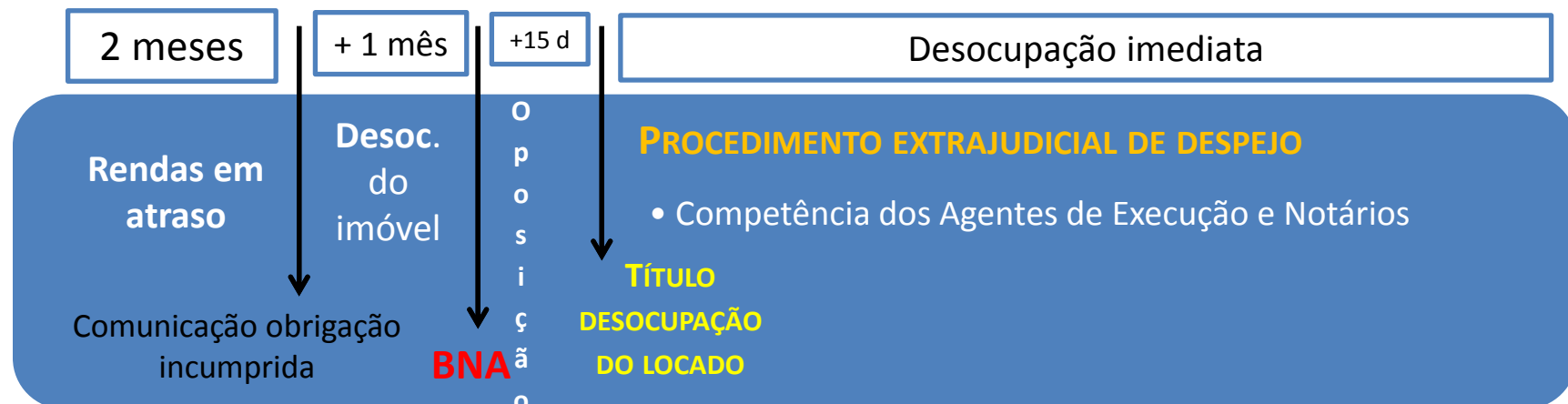
- Após 2 meses de renda em atraso (ou verificando-se outro fundamento para despejo) o senhorio comunica a resolução do contrato; inquilino deve abandonar o locado em 30 dias
- Se inquilino não abandonar o locado, o senhorio pode apresentar requerimento no BNA (início do procedimento de despejo)
- O arrendatário é notificado para, em 15 dias:
 - Desocupar o locado e pagar as rendas em atraso, ou
 - Deduzir oposição, prestando caução no valor máximo correspondente a 6 rendas.
- Não tendo sido deduzida oposição, não tendo sido prestada caução ou não tendo sido efetuado o pagamento das rendas entretanto vencidas, é constituído automaticamente Título PARA DESOCUPAÇÃO DO LOCADO.
- O BNA envia automaticamente ao senhorio e ao Agente de Execução/Notário o título de desocupação do locado e este deve deslocar-se ao locado imediatamente para o desocupar, podendo solicitar o auxílio das autoridades judiciais para o arrombamento e a substituição da fechadura.
- No caso do locado ser domicílio, havendo resistência física do arrendatário, o senhorio deve efetuar o PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL para entrada forçada e pedido de auxílio de forças policiais, que deve ser proferida em 5 dias.
- Em caso de dedução de oposição com prestação da caução e pagamento da taxa de justiça há lugar a AÇÃO ESPECIAL DECLARATIVA, devendo a audiência realizar-se em 20 dias. A sentença tem os efeitos práticos do título para desocupação, mas não há novo pedido de autorização judicial para entrada em domicílio.

10. Principais alterações (cont.)

Regime Lei n.º 6/2006



Regime Lei n.º 6/2006, com alteração Lei n.º 31/2012



10. Principais alterações (cont.)

Funcionamento do BNA

Meio	Pedidos entrados no BNA	Emissão de referência MB	Pagos
BNA com CC	2	2	2
BNA via Citius	368	360	300
BNA sem autenticação	126	42	33
Tribunal	31	29	18
TOTAL	527	433	353

Fonte: Dados da DGAJ até ao dia 25/02/2013

11. Conclusões

REFORÇO DA LIBERDADE DAS PARTES

**ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS ANTIGAS E
TRANSIÇÃO DOS CONTRATOS ANTIGOS
PARA O NOVO REGIME**

**DESPEJOS MAIS RÁPIDOS E MAIS
SEGUROS**

- **Maior confiança dos proprietários**
- **Maior investimento dos particulares – Promoção da reabilitação urbana**
- **Mais oferta de arrendamento a preços acessíveis**



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA,
DO MAR, DO AMBIENTE
E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

As novidades em matéria de reabilitação urbana e arrendamento

Lisboa, 7 de março de 2013