

PROJECTO DE ALTERAÇÃO AO REGIME JURÍDICO DA LOCAÇÃO FINANCEIRA

Projecto de Decreto-Lei n.º .../...

Dando continuidade ao esforço de racionalização da justiça que foi iniciado em 2005 com a aprovação do Plano de Acção para o Descongestionamento dos Tribunais (PADT), o XVII Governo Constitucional aprovou, através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 172/2007, de 6 de Novembro, um conjunto de orientações destinadas a reduzir a pressão da procura sobre os tribunais e, assim, melhorar a sua capacidade de resposta.

Com efeito, os bons resultados obtidos, em 2006, com o PADT, que consistiram na eliminação do crónico crescimento da pendência processual em 100.000 a 120.000 processos/ano e na correspondente melhoria da capacidade de resposta do sistema judicial, mais que justificam a manutenção desse esforço de descongestionamento processual, evitando acções judiciais desnecessárias quando não existam conflitos ou quando se verifiquem intervenções judiciais redundantes.

Uma das novas medidas de descongestionamento do sistema judicial previstas na referida Resolução é agora concretizada pelo presente Decreto-Lei, que consiste na revisão do regime jurídico da locação financeira, no sentido de evitar acções judiciais desnecessárias.

Com efeito, o regime jurídico aplicável ao contrato de locação financeira apresenta constrangimentos, cuja superação permitirá retirar dos tribunais processos que não devem, em primeira linha, ser solucionados por esta via.

Em primeiro lugar, esclarece-se que o cancelamento do registo da locação financeira é independente de qualquer tipo de acção judicial intentada para a recuperação da posse do bem locado. Portanto, torna-se agora claro que é desnecessária a propositura de qualquer acção judicial para cancelamento desse registo, que se pode efectuar pelas vias

administrativas normais.

Ainda em matéria de cancelamento do registo da locação financeira, adoptam-se disposições no sentido de promover as vias electrónicas. Por um lado, prevê-se a apresentação destes pedidos por via electrónica. Por outro, estabelece-se que o tribunal deve verificar o respectivo cancelamento, em caso de acção judicial, através de consultas electrónicas, assim se dispensando o envio de documentos e certidões em papel pelos requerentes ou autores, bem como a comunicação entre tribunal e conservatória em suporte de papel.

Em segundo lugar, permite-se ao juiz decidir a causa principal após decretar a providência cautelar de entrega do bem locado, extinguindo-se a obrigatoriedade de intentar uma acção declarativa apenas para prevenir a caducidade de uma providência cautelar requerida por uma locadora financeira ao abrigo do disposto no artigo 21.º do Decreto-Lei 149/95, de 24 de Junho, alterado pelos Decretos-Lei n.º 265/97, de 2 de Outubro e 285/2001, de 3 de Novembro. Evita-se assim a existência de duas acções judiciais – uma providência cautelar e uma acção principal – que, materialmente têm o mesmo objecto: a entrega do bem locado.

Em terceiro lugar, cria-se um novo meio expedito de garantir a recepção da declaração de resolução do contrato de locação financeira, através da possibilidade de recurso a um solicitador de execução.

Finalmente, aproveita-se para introduzir uma novidade no sentido da simplificação de procedimentos no sector dos registos e do notariado, assim eliminando formalidades desnecessárias que significam custos desproporcionados para as actividades económicas envolvidas. Desta forma, passa a ser possível que a locação financeira de bens imóveis seja feita sem reconhecimento presencial das assinaturas, se estas forem efectuadas na presença de funcionário dos serviços de registo, aquando da apresentação do respectivo pedido.

Foram promovidas as diligências necessárias à audição do Conselho Superior da Magistratura, do Conselho Superior do Ministério Público, da Ordem dos Advogados, da Câmara dos Solicitadores e do Conselho dos Oficiais de Justiça.

Assim:

Nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Alteração ao Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho

Os artigos 3.º e 21.º do Decreto-Lei n.º 149/95, de 24 de Junho, alterado pelos Decretos-Lei n.ºs 265/97, de 2 de Outubro e 285/2001, de 3 de Novembro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 3.º

[...]

- 1 - Os contratos de locação financeira podem ser celebrados por documento particular.
- 2 - No caso de bens imóveis, as assinaturas das partes devem ser presencialmente reconhecidas, salvo se efectuadas na presença de funcionário dos serviços do registo, aquando da apresentação do pedido de registo.
- 3 - Nos casos referidos no número anterior, a existência de licença de utilização ou de construção do imóvel deve ser certificada pela entidade que efectua o reconhecimento ou verificada pelo funcionário dos serviços do registo.
- 4 - [*Anterior n.º 2*].
- 5 - A locação financeira de bens imóveis ou de móveis sujeitos a registo fica sujeita a inscrição no serviço de registo competente.

Artigo 17.º

[...]

- 1 - [*Anterior corpo do artigo*].
-

2 – Aos termos gerais de resolução dos contratos com fundamento no incumprimento acresce a declaração de resolução entregue, à outra parte, por solicitador de execução.

Artigo 21.º

Providência cautelar de entrega judicial

1 – Se, findo o contrato por resolução ou pelo decurso do prazo sem ter sido exercido o direito de compra, o locatário não proceder à restituição do bem ao locador, pode este, após o cancelamento do registo da locação financeira, a efectuar por via electrónica sempre que as condições técnicas o permitam, requerer ao tribunal providência cautelar consistente na sua entrega imediata ao requerente.

2 – Com o requerimento, o locador oferece prova sumária dos requisitos previstos no número anterior, excepto a do cancelamento do registo, ficando o tribunal obrigado à consulta do registo, a efectuar, sempre que as condições técnicas o permitam, por via electrónica.

3 – [...].

4 – [...].

5 – [...].

6 – [...].

7 – Decretada a providência cautelar, o tribunal ouve as partes e antecipa o juízo sobre a causa principal, excepto quando não tenham sido trazidos ao procedimento, nos termos do n.º 2, os elementos necessários à resolução definitiva do caso.

8 – [*Anterior n.º 7*].

9 – [*Anterior n.º 8*].»

Artigo 2.º

Início de vigência

O presente Decreto-Lei entra em vigor em.....

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

