

De: DGAJ - DPO <correio.dpo@dgaj.mj.pt>
Enviado: 13 de fevereiro de 2026 10:57
Para: icjp@fd.ulisboa.pt
Cc: Filipa Lemos Caldas; Ana Paula Sousa dos Santos Mata; Júlio Fernandes; bruno.maia@pt-on.com; joaotiagosilveira@fd.ulisboa.pt; acostapinho@gmail.com; anavsilva@lisbonpubliclaw.pt
Assunto: FW: Pedido de disponibilização de informação no âmbito do Estudo do Mercado Habitacional
Anexos: PED entrados_2023-2025.xlsx; TDL emitidos_2023-2025.xlsx

Exma. Senhora
Coordenadora Científica do Projeto
Ana Pinho

Na sequência do assunto em epígrafe, que mereceu a nossa melhor atenção e que desde já agradecemos, leva-se ao conhecimento de V. Exa, que esta Direcção-Geral mostra-se disponível em colaborar, não só como responsável pela gestão do instrumento de política (BAS - Balcão do Arrendatário e do Senhorio), mas também como parte ativa na procura de soluções de melhoria e simplificação do funcionamento deste balcão e de todos os assuntos relacionados com este tema.

Desde 15 de fevereiro de 2024, os anteriores Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) e Sistema de Injunção em Matéria de Arrendamento (SIMA) passaram a designar-se por Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS).

O BAS foi criado com o objetivo de concentrar, num único balcão, a competência para a receção e tramitação do Procedimento Especial de Despejo e do Procedimento de Injunção em Matéria de Arrendamento, com âmbito nacional. Este balcão visa, assim, simplificar e agilizar este tipo de procedimentos, funcionando como uma alternativa aos tribunais comuns.

Relativamente aos elementos solicitados e as variáveis/indicadores pretendidos, importa referir que a recolha de dados estatísticos nem sempre se encontra desagregada nos moldes solicitados. Tal facto deve-se, por um lado, à inexistência de recolha de determinados elementos pelo sistema informático de apoio à atividade desenvolvida no BAS e, por outro, ao facto de a monitorização mensal não contemplar a análise de alguns desses elementos, não sendo, por isso, possível disponibilizá-los.

Embora o BNA tenha sido incorporado no BAS e tenham sido efetuadas atualizações e desenvolvimentos no programa informático de apoio ao BAS, foi possível manter a recolha de dados operacionais, nos termos habituais.

Os dados apresentados tratam-se de informações operacionais não consolidadas, uma vez que são recolhidos diretamente do programa de apoio ao BAS, não tendo sido sujeitos a processos de validação estatística, destinando-se apenas a efeitos de monitorização do trabalho desenvolvido no Balcão do Arrendatário e do Senhorio.

Pelo exposto, e com vista a apresentar uma visão global dos dados disponíveis, abrangendo o período de 2023 a 2025, apresentam-se de seguida os elementos apurados:

- a) N.º de Requerimentos de despejo entrados no BNA aprovados por ano e por concelho/comarca/distrito administrativo (maior desagregação existente); N.º de Requerimentos de despejo entrados no BNA reprovados por ano e concelho/comarca/distrito administrativo (maior desagregação existente); N.º de Requerimentos de despejo entrados no BNA pendentes por ano e concelho/comarca/distrito administrativo (maior desagregação existente);
 - N.º de Requerimentos de despejo recusados no BNA por ano, tipo de recusa e concelho/comarca/distrito administrativo (maior desagregação existente);

Relativamente ao número de procedimentos (PED) entrados no BAS, remete-se em anexo ficheiro Excel com informação desagregada por concelho, referente ao período de 2023 a 2025. O quadro infra representa apenas os valores totais de Procedimentos Especiais de Despejo entrados.

Anos	Requerimentos Especiais de Despejo Entrados
2023	2 672
2024	2 537
2025	2 562

Fonte: Dados disponibilizados pelo IGFEJ

Quanto ao número de Procedimentos Especiais de Despejo recusados por não observarem os requisitos previstos no artigo 15.º-C da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, verifica-se o seguinte:

Procedimentos Especiais de Despejo (PED) Aceites e Recusados pela Secretaria			
Fases do procedimento	Ano		
	2023	2024	2025
PED Entrados	2672	2537	2562
PED Aceites	1405	1287	1186
PED Recusados - 1.ª Recusa	1267	1250	1346
PED Aprefeiçoados (Novos requerimentos apresentados após a 1.ª recusa)	494	531	755
PED Aceites (2.ª apresentação)	374	437	590
PED Recusados - 2.ª recusa	120	97	154
PED Recusados Definitivamente (1.ª e 2.ª recusa)	893	816	775

Fonte: dados disponibilizados mensalmente pelo Secretário de Justiça BAS

Quanto ao movimento processual, o quadro infra demonstra o número de PED entrados, findos e pendentes no período compreendido entre 2023 e 2025.

Movimento Processual - Procedimento Especial de Despejo			
Ano	Entrados	Findos	Pendentes
2023	2 672	2 073	1 572
2024	2 537	2 123	1 937
2025	2 562	2 637	1 829

Fonte: Dados disponibilizados mensalmente pelo BAS.

- b) N.º de Requerimentos de despejo entrados no BNA por ano, tipo de fundamento legal e concelho/comarca/distrito administrativo (maior desagregação existente);

Relativamente aos fundamentos dos Procedimentos Especiais de Despejo dispomos da seguinte informação:

Fundamentos dos Requerimentos de Despejo	2023	2024	2025
Caducidade	79	146	132
Cessação por oposição à renovação pelo arrendatário	19	14	18
Cessação por oposição à renovação pelo senhorio	689	629	675
Denúncia pelo arrendatário	4	6	5
Denúncia pelo senhorio	57	43	66
Resolução pelo arrendatário	1	2	1
Resolução pelo senhorio (Nos termos do n.º 3 do Art.º 1083 do Código Civil)	1665	1513	1495
Resolução pelo senhorio (Nos termos do n.º 4 do Art.º 1083 do Código Civil)	143	159	145
Revogação	15	25	25
Total	2672	2537	2562

Fonte: Dados disponibilizados pelo IGFEJ.

- c) N.º de Títulos de Desocupação do Locado emitidos por ano e distrito administrativo;

Quanto ao número de Títulos de Desocupação do Locado (TDL) emitidos, remete-se em anexo ficheiro Excel com informação desagregada por concelho, referente ao período de 2023 a 2025. O quadro infra representa apenas os valores totais dos TDL emitidos.

Anos	Títulos de Desocupação do Locado
2023	1 072
2024	1 003
2025	1 447

Fonte: Dados disponibilizados pelo IGFEJ.

d) **Duração média dos processos de requerimento de despejo por ano, por existência ou não de oposição e por concelho/comarca/distrito administrativo (maior desagregação existente):**

A duração dos Procedimentos Especiais de Despejo, apresentada no quadro abaixo, corresponde ao período decorrido entre a entrada do requerimento e a emissão do Título de Desocupação do Locado (TDL).

Ano	Duração Média (meses)
2023	4,41
2024	5,37
2025	5,31

Fonte: Dados disponibilizados pelo IGFEJ.

e) **N.º de requerimentos remetidos para os meios comuns (tribunais judiciais) por ano e por concelho/comarca/distrito administrativo (maior desagregação existente);**

Relativamente ao número de procedimentos remetidos para os Tribunais de 1ª instância, dispomos dos seguintes dados.

Ano	Remetidos para o Tribunal
2023	500
2024	579
2025	737

Fonte: Dados disponibilizados pelo BAS.

f) **N.º de requerimentos que, tendo sido remetidos para os meios comuns (tribunais judiciais), findaram, por ano e concelho/comarca/distrito administrativo (maior desagregação existente); e Duração media dos processos remetidos para os meios comuns (tribunais judiciais).**

Quanto aos dados referentes aos Tribunais Judiciais, informa-se que os respetivos elementos deverão ser solicitados à Direção-Geral da Política de Justiça (DGPJ), entidade competente para assegurar a recolha, o tratamento e a difusão da informação estatística da justiça.

Relativamente aos **Requerimentos de Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA)**, apenas dispomos da seguinte informação:

Movimento processual - IMA			
Ano	Entrados	Findos	Pendentes
2023	28	30	2
2024	23	24	1
2025	14	11	4

Fonte: Dados disponibilizados pelo BAS.

Todos os dados referentes aos tribunais de 1.ª instância (nomeadamente os [dados relativos aos Tribunais Judiciais, para o período de 2010 a 2025](#)) sugere-se que sejam solicitados à DGPJ, por ser a entidade competente para a divulgação de informação desta natureza.

No mais, tendo em conta que o objeto do estudo está relacionado com o mercado habitacional em Portugal, poderá ser pertinente os seguintes dados:

Requerimento de Despejo Entrados Finalidade do Contrato	2023	2024	2025
Prédio Rustico	5	2	5
Prédio Urbano Fins Habitacionais	2196	2056	2067
Prédio Urbano Fins Não Habitacionais	471	479	490

Fonte: Dados disponibilizados pelo IGFEI.

Ao dispor para qualquer esclarecimento adicional.

Com os melhores cumprimentos,



Mafalda Almeida
Técnica Superior
Divisão de Planeamento e Organização
email: mafalda.s.almeida@dgaj.mj.pt
+ 351 21 790 62 97- Voip 716 297



Direção-Geral da Administração da Justiça
email: correio.dpo@dgaj.mj.pt
Av. D. João II, nº 1.08.01 H, 10º piso
1990-097 Lisboa
<https://dgaj.justica.gov.pt/>

De: ICJP <icjp@fd.ulisboa.pt>

Enviada: quinta-feira, 22 de janeiro de 2026 19:01

Para: Correio Geral DGAI <correio.geral@dgaj.mj.pt>; Correio Geral DGAI <correio.geral@dgaj.mj.pt>

Cc: bruno.maia <bruno.maia@pt-on.com>; João Tiago Silveira <joaotiagosilveira@fd.ulisboa.pt>; Ana Pinho <acostapinho@gmail.com>; Ana Vieira Silva <anavsilva@lisbonpubliclaw.pt>

Assunto: Pedido de disponibilização de informação no âmbito do Estudo do Mercado Habitacional

Exma. Sra. Dra. Filipa Lemos Caldas
Diretora-Geral
Direção-Geral da Administração da Justiça

O Instituto de Ciências Jurídico-Políticas da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa (ICJP/FDUL), na sequência do procedimento concursal com a referência **PC.136.2025.0001103**, é adjudicatário do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. relativamente a um contrato de prestação de serviços tendo por objeto a realização de um estudo integrado do mercado habitacional em Portugal, com especial enfoque no mercado de arrendamento habitacional, na promoção da transparência e regulação do mercado, na segurança e fiscalização do arrendamento, bem como na avaliação dos impactos económicos, financeiros, sociais e territoriais no acesso à habitação.

O desenvolvimento deste estudo, numa matéria tão relevante e premente, implica a disponibilização e tratamento de um conjunto variado de informações proveniente de várias fontes públicas e privadas.

Assim, pelo presente, muito respeitosamente, e conforme credencial em anexo, vimos solicitar a V. Ex.^a a disponibilização do conjunto de elementos informativos discriminados em anexo ao presente ofício, os quais se revelam necessários ao desenvolvimento do referido Estudo do Mercado Habitacional atualmente em curso. A informação solicitada será utilizada **exclusivamente para fins de investigação e apoio à formulação de políticas públicas, em cumprimento das obrigações contratuais**, e restrito à equipa do projeto, sendo garantido o integral respeito pelas normas aplicáveis em matéria de proteção de dados pessoais, sigilo estatístico e deveres de confidencialidade.

Tendo em consideração as metas estabelecidas para o contrato em questão, e os timings estabelecidos, solicitávamos ainda que esta informação pudesse ser disponibilizada até ao dia 16 de fevereiro próximo, preferencialmente para este endereço de email, ou de outro modo considerado apropriado por V.Exas.. Estamos naturalmente ao dispor para qualquer esclarecimento tido por conveniente.

Com os melhores cumprimentos,

A Coordenadora Científica do Projeto
Ana Pinho

INSTITUTO DE CIÊNCIAS JURÍDICO-POLÍTICAS
Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa
Alameda da Universidade, 1649-014 Lisboa



Instituição de Utilidade Pública
(*Despacho n.º 16057/2012, de 30/11/2012*)

Contribuinte n.º 506 512 495

Tel.: 217 984 600 (ext. 10351) - Tml.: 933 469 330
E-mail: icjp@fd.ulisboa.pt

www.facebook.com/icjp.pt
www.icjp.pt