



Instituto Politécnico de Coimbra

Instituto Superior de Contabilidade
e Administração de Coimbra

Patrícia Alexandra Romão Monteiro

**A ação de despejo e as suas alterações face à situação
epidemiológica provocada pelo novo SARS-COV-2 (Covid-19):
contributos para a sua análise**

Coimbra, 30 de junho de 2021



Instituto Politécnico de Coimbra

Instituto Superior de Contabilidade
e Administração de Coimbra

Patrícia Alexandra Romão Monteiro

A Ação de Despejo e as suas alterações face à situação epidemiológica provocada pelo novo SARS-COV-2 (Covid-19): contributos para a sua análise

Dissertação submetida ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de **Mestre em Solicitadoria**, realizada sob a orientação da Professora Doutora Rita Gonçalves Ferreira da Silva.

Coimbra, 30 de junho de 2021

TERMO DE RESPONSABILIDADE

Declaro ser a autora desta dissertação, que constitui um trabalho original e inédito, que nunca foi submetido a outra Instituição de ensino superior para obtenção de um grau acadêmico ou outra habilitação. Atesto ainda que todas as citações estão devidamente identificadas e que tenho consciência de que o plágio constitui uma grave falta de ética, que poderá resultar na anulação da presente dissertação.

“O que faz andar o barco não é a vela enfunada, mas o vento que não se vê.”

Platão

À minha família,

Ao João,

À minha orientadora, Professora Doutora Rita Gonçalves Ferreira da Silva,

À minha psicóloga, Doutora Maria João Varela,

À Catarina,

À Marta.

RESUMO

A presente dissertação trata a Ação de Despejo e o conseqüente contrato de arrendamento quer na era “pré-Covid-19”, quer na era “pós-Covid-19”. Num primeiro momento, irá ser abordada a matéria deste contrato e das suas formas de cessação, seguido da caracterização e exposição da tramitação da Ação de Despejo, bem como do Procedimento Especial de Despejo tal como os conhecíamos. Posteriormente, será apresentada a emergência da pandemia a que assistimos no início do ano 2020, com o objetivo de esclarecer os seus efeitos e as suas conseqüências no panorama nacional e, mais propriamente, no nosso ordenamento jurídico. Por fim, serão analisadas de forma crítica as principais alterações no âmbito do contrato de arrendamento, com vista à prevenção e mitigação da Covid-19, apreciando a constitucionalidade de tais medidas na esfera jurídica das partes contratantes.

PALAVRAS-CHAVE: Arrendamento; Resolução do contrato de arrendamento; Despejo; Ação de Despejo; Procedimento Especial de Despejo; Situação Epidemiológica; Sars-CoV-2; Impacto nas esferas jurídicas das partes; Constitucionalidade das medidas.

ABSTRACT

The present thesis deals with the Eviction Action and the consequent lease contract both in the “pre-Covid-19” era and in the “post-Covid-19” era.

At first, the matter of this contract and its termination forms will be addressed, followed by the characterization and exposition of the proceedings concerning the Eviction Action, as well as Special Eviction Procedure as we knew them.

Subsequently, the emergence of the pandemic we witnessed at the beginning of the year 2020 will be presented, with the aim of clarifying its effects and consequences on the national scene and, more specifically, on our legal system.

Finally, the main changes in the scope of the lease will be critically analyzed, with a view to preventing and mitigating Covid-19, assessing the constitutionality of such measures in the legal sphere of the contracting parts.

KEYWORDS: Rental; Rental Resolution; Eviction; Eviction lawsuit; Special Eviction Procedure; Epidemiological Situation; SARS-CoV-2; Impact on the legal sphere of the parts; Constitutionality of the measures.

ÍNDICE GERAL

RESUMO.....	7
ABSTRACT.....	8
ÍNDICE GERAL.....	9
LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS.....	11
INTRODUÇÃO.....	12
CAPÍTULO I - O Contrato de Arrendamento.....	14
1.O contrato.....	14
2. A resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio.....	15
2.1 A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;.....	15
2.2 A utilização contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;.....	16
2.3 O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;.....	16
2.4 O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no nº 2, do art. 1072º do Código Civil;.....	17
2.5 A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa e gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio;.....	18
2.6 A mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública;.....	19
2.7 A reiteração de mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses.....	22
3. O contrato de arrendamento: noção e características fundamentais (breve análise).....	23

3.1 Direitos e deveres do senhorio.....	25
3.2 Direitos e deveres do arrendatário.....	27
4. Formas de cessação do contrato de arrendamento.....	32
4.1 Revogação.....	32
4.2 Oposição à renovação.....	34
4.3 Denúncia.....	35
4.4 Caducidade.....	38
4.5 Resolução pelo arrendatário.....	42
CAPÍTULO II - A Ação de Despejo.....	44
1. A ação de despejo: conceito, natureza e objeto.....	44
2. Ação de despejo como ação declarativa constitutiva?.....	47
3. O Procedimento Especial de Despejo.....	49
3.1 Enquadramento e âmbito de aplicação.....	49
3.2 Tramitação do Procedimento Especial de Despejo.....	51
CAPÍTULO III - A emergência de uma nova realidade gerada pelo vírus SARS-CoV-2 (Covid-19).....	57
1. Enquadramento.....	57
2. Medidas Preventivas.....	60
CAPÍTULO IV – A ação de despejo e o Procedimento Especial de Despejo e as suas alterações face ao vírus SARS-CoV-2.....	64
1. Principais alterações: a mudança e as medidas tomadas.....	64
2. Análise crítica.....	72
CONCLUSÃO.....	77
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	80

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

AE – Agente de Execução

Art. – Artigo

BNA – Balcão Nacional do Arrendamento

C.C. – Código Civil

C.P.C. – Código de Processo Civil

C.R.P. – Constituição da República Portuguesa

DGS – Direção-Geral da Saúde

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

OMS – Organização Mundial da Saúde

Pág. – Página

PED – Procedimento Especial de Despejo

Ss - seguintes

INTRODUÇÃO

A presente dissertação aborda, essencialmente, o contrato de arrendamento, mais propriamente, a ação de despejo e o procedimento especial de despejo.

Em meados de 2020, assistiu-se, em Portugal e em todo o mundo, ao surgimento de uma nova doença, a Covid-19, provocada pelo Coronavírus. Uma vez que a mesma deu origem a uma pandemia, e que fenómeno similar ocorrera há cem anos atrás com a Gripe Espanhola, o país foi obrigado a tomar medidas excecionais e extraordinárias com o objetivo de combater e prevenir a propagação da mesma. Para isto, todos os setores foram alvo de alterações, incluindo, o contrato de arrendamento e os processos e procedimentos a este associados, tais como, as suas formas de cessação, os direitos e deveres de cada uma das partes contratantes, a ação de despejo e o procedimento especial de despejo quando instaurados.

Estas alterações vieram modificar, de forma drástica, os contornos pelos quais a ação de despejo e o PED se sustentavam. Isto é, com vista a proteger e assegurar os interesses legalmente protegidos dos protagonistas desta relação, foram criados e, simultaneamente, retirados determinados direitos de uma parte enraizados até então em detrimento da outra parte em questão, como é o exemplo da impossibilidade de resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio, com fundamento na falta de pagamento das rendas por parte do arrendatário, por forma a contribuir para a segurança, confiança e habitabilidade deste último.

Importa, assim, analisar e interpretar as medidas implementadas neste âmbito do direito versando sobre os direitos constitucionais de cada uma das partes, verificando se tais medidas vão ao encontro do cumprimento e da efetivação dos direitos consagrados na Constituição da República Portuguesa.

Desta forma, e por ser um tema tão atual no corrente ano de 2021, torna-se relevante abordar e aprofundar tais processos e procedimentos no âmbito durante e pós-Covid-19.

Com este tema pretendo dar a conhecer a realidade que todos conhecíamos numa era pré-Covid-19, relativamente ao contrato de arrendamento, aos trâmites da ação de

despejo e do processo especial de despejo, bem como aos direitos e deveres das partes, comparativamente, às alterações sofridas nesta esfera jurídica tão frágil como é o direito à habitação.

Esta dissertação encontra-se dividida em quatro capítulos, em que no primeiro irá ser abordado o conceito de contrato na sua generalidade, bem como a matéria relativa ao contrato de arrendamento, aos direitos e deveres do senhorio e do arrendatário, dos fundamentos de resolução do contrato de arrendamento que podem ser invocados pelo senhorio, e das formas de cessação de que o mesmo pode ser objeto.

No segundo capítulo abordar-se-á a ação de despejo, tal como o PED e seus respetivos trâmites ainda num cenário pré-Covid-19.

De seguida, no terceiro capítulo irá ser exposta a emergência desta nova doença, ou seja, como surgiu a mesma, como se transmite, como se pode prevenir o contágio segundo as indicações e recomendações das autoridades de saúde, como também, quais as medidas preventivas nacionais implementadas num panorama geral.

Por fim, no quarto e último capítulo, serão aprofundadas as medidas preventivas implementadas no que respeita ao âmbito da presente dissertação, isto é, as mudanças que ocorreram no domínio do direito do arrendamento e, conseqüentemente, na ação de despejo e no PED, terminando com a apresentação de uma análise crítica pessoal sobre tais medidas e a sua constitucionalidade.

CAPÍTULO I - O Contrato de Arrendamento

1. O contrato

Pode definir-se contrato como um negócio jurídico em que as partes envolvidas ficam sujeitas ao cumprimento dos interesses e declarações de vontade de cada uma, mutuamente expressos, de forma a regular a relação jurídica criada entre estas.

O contrato pode assumir vários efeitos. O efeito unilateral quando apenas uma parte terá que cumprir determinada obrigação e a outra apenas concorda com as condições do mesmo; o efeito bilateral, em que os seus termos são estabelecidos pelas partes, como é o presente caso em estudo do contrato de arrendamento, em que existe uma prestação (a cedência do gozo da coisa por parte do senhorio) e uma contraprestação (o pagamento da renda para o gozo da coisa por parte do arrendatário) e, por fim, o efeito plurilateral, na possibilidade de existirem várias partes num contrato, cada uma com vontades próprias diversas, incluindo os seus direitos e deveres.

Neste terão de constar os elementos essenciais, tais como, os sujeitos, a própria declaração negocial e o objeto do mesmo. No que toca aos sujeitos têm que ser devidamente identificados, clarificando igualmente a sua posição contratual no contrato em causa, por outro lado, a declaração negocial deverá expressar a vontade das partes, os direitos e as obrigações que estas assumem com o fim de fazer cumprir o contrato, e, por fim, deve ser determinado o objeto deste, ou seja, sobre o que se trata e em que parâmetros assenta.

Tendo em conta aquilo que é o contrato de arrendamento esclarece, precisamente, o disposto no artigo 1022º do Código Civil (C.C.) que “*Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.*” Ou seja, é um contrato, essencialmente, oneroso e de carácter periódico em que existem contrapartidas, no sentido em que as prestações pagas ao senhorio resultam como consequência na disponibilidade da ocupação do imóvel em questão, que resulta no objeto do mesmo.

2. A resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio

A resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio apresenta-se como uma das variadas formas de cessação do mesmo.

Antes de mais, é relevante ter em conta que a resolução deste contrato caracteriza-se pela sua antecipação, ou seja, estamos perante uma cessação antecipada do mesmo no que diz respeito à data do seu término fixada ou não pelas partes, ou da sua extinção. O senhorio detém vários fundamentos legais que sustentam a sua vontade de resolução, sendo que sobre cada um deles provém algum tipo de violação ao cumprimento dos deveres por parte do arrendatário estipulados no contrato entre estes, dependente da comprovação do incumprimento e da sua gravidade, de acordo com o artigo 1083º, nº 2 do C.C.. Sobre esta questão, EDGAR VALENTE¹ defende que para o senhorio obter a resolução deste contrato não se verifica bastante a comprovação do incumprimento em causa, bem como o seu fundamento e a gravidade causal, pois terá que ser verificada uma “...reiteração da conduta...” por parte do arrendatário sob pena de este ver o seu contrato cessado por uma “...mera verificação isolada de uma causa resolutive...”.

Esclarece o art. 1083º do C.C. os fundamentos pelos quais o senhorio pode invocar a resolução deste contrato, seguindo-se:

2.1 A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;

Este fundamento encontra-se na alínea a), do nº 2, do art. 1083º do C.C. e pretende proteger quem resida próximo do arrendatário e possa ser afetado por condutas negativas por parte deste. Sendo estas regras de higiene, de sossego e de boa vizinhança consideradas um tanto abstratas, podem referir-se algumas delas como a produção de ruídos elevados ou que perturbem, a desconsideração através de comportamentos agressivos, a falta de atenção pela higiene nos locais comuns do prédio. Pode, portanto, afirmar-se que neste fundamento implica que estejam postos em causa direitos pessoais e

¹ “Manual de Arrendamento e Despejo”, 2020, Editora Almedina, pág. 339.

sociais dos condóminos, tais como o direito à qualidade de vida (art. 66º da CRP), o direito à reserva da intimidade da vida privada e familiar (art. 26º da CRP), o direito à integridade pessoal (física ou moral), onde se inclui o direito ao sossego e ao repouso (art. 25º da CRP).

Para que este fundamento possa ser invocado pelo senhorio para a resolução do contrato é necessário que exista uma conduta constante de violações e desrespeito pelas normas por parte do arrendatário, e que a mesma seja verificada judicialmente.

2.2 A utilização contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;

A utilização contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública consiste, essencialmente, na utilização que não vai ao encontro daquilo que é “normal”, tendo por base os conceitos de ética e moral. Isto é, cada sujeito atua e vive consoante os seus valores, os seus princípios e os seus costumes, no entanto, uma vez que se vive em sociedade e comunidade terão que ser respeitadas as normas éticas e morais gerais, exigindo, assim, no presente caso, que o arrendatário tenha comportamentos que vão ao encontro destas e, desta forma, não faça uso censurável do locado ou não o permita, tal como uma atividade que seja condenável pela sociedade.

Da mesma forma, é necessário que esteja em causa uma reiteração de comportamentos censuráveis por parte do arrendatário para que o senhorio possa recorrer deste fundamento de resolução do contrato, como por exemplo, o tráfico de substâncias ilícitas.

2.3 O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;

De acordo com a alínea c), do nº 2, do art. 1083º do C.C., quando seja verificada por parte do arrendatário uma utilização distinta do locado relativamente àquela que foi acordada entre as partes no contrato de arrendamento, pode esta tornar-se um fundamento de resolução do mesmo pelo senhorio.

Veja-se o disposto no art. 1038º, alínea c) do C.C., em que esclarece que uma das obrigações do arrendatário é, precisamente, “*Não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que ela se destina;*”. A título de exemplo o subarrendamento que não se encontre estipulado entre as partes². No entanto, na hipótese de as partes não determinarem o seu fim no contrato em causa, presume-se que o arrendatário pode gozar do locado em todas as suas vertentes, isto é, pode este fazer do locado a sua habitação própria ou até mesmo o espaço para o seu próprio negócio.³

É importante referir que, ainda que seja verificada uma utilização distinta daquela que foi estipulada, se a mesma for conhecida pelo senhorio e este não se pronunciar sobre a mesma, existindo uma convivência e uma ausência de oposição a esse fim, não pode este último recorrer do presente fundamento sob pena de existir abuso do direito por poder querer invocar a resolução quando melhor lhe aprazer⁴.

2.4 O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no nº 2, do art. 1072º do Código Civil;

Remete a alínea d), do nº 2, do art. 1083º do C.C. para a possibilidade de resolução do contrato pelo senhorio quando se verifique a ausência de ocupação do locado por parte do arrendatário por mais de um ano, que como esclarece o disposto no art. 1072º, nº 1 do C.C., o arrendatário não deve deixar de utilizar o locado por mais de um ano de forma ininterrupta. Não obstante esta verificação existem situações em que a resolução com base neste fundamento fica sem efeito, tratando-se das exceções elencadas no art. 1072º, nº 2 do C.C. Entre elas podem encontrar-se motivos de doença ou de força maior (alínea a), quando exista a ausência, não superior a dois anos, devida ao cumprimento de serviço militar ou profissional do próprio arrendatário, do cônjuge ou de quem consigo coabite

² Para ser válido terá que haver uma autorização por escrito por parte do senhorio (nº 1, do art. 1088º do C.C., sendo apenas considerado ratificado o contrato de subarrendamento não autorizado em que o senhorio reconheça o subarrendatário como tal (nº 2, do art. 1088º do C.C.).

³ Vide art. 1067º, nº 2 do C.C..

⁴ Ideia retirada do “*Manual de Arrendamento e Despejo*”, EGDAR VALENTE, 2020, Almedina, pág. 345.

em união de facto (alínea b), se a utilização do locado for mantida por quem detém desse direito e o fizesse há mais de um ano (alínea c), e por fim, quando esteja em causa a ausência do arrendatários por motivo de prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, incluindo a seus familiares (alínea d).

O presente fundamento caminha na direção da proteção do locado, na sua preservação, manutenção e contínua valorização, uma vez que um imóvel que se encontre arrendado e não esteja ocupado há mais de um ano começa, inevitavelmente, a degradar-se, a perder o seu valor e, conseqüentemente, o senhorio poderia ter repercussões negativas na sua esfera financeira e económica. Trata-se, desta forma, de um fundamento de resolução do contrato que visa proteger o senhorio e o seu bem imóvel, bem como o arrendatário nas exceções que o legislador acolheu como fundamentais.

2.5 A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa e gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio;

Analisando a obrigação do arrendatário, elencada no art. 1038º, alínea f) do C.C., depreende-se que este está impedido de ceder a outrem o gozo da coisa locada, bem como a sua posição de arrendatário, seja de forma parcial ou total, temporária ou permanente e onerosa e gratuita quando se julgue ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.

Especificam as alíneas a) e b), do nº 1, do art. 1093º do C.C., que apenas podem residir no locado, com exceção do arrendatário, todos os que vivam com este em economia comum e/ou um máximo de três hóspedes, salvo acordo em contrário. Verificasse necessária a autorização do senhorio sempre que estes limites forem ultrapassados, a título de exemplo, caso esteja em causa o subarrendamento, referido anteriormente, em que este terá que autorizar por escrito o contrato de subarrendamento ou reconhecer o subarrendatário como tal, tornando, assim, legal qualquer subarrendamento ou cessão de posição contratual. Contrariamente, nos contratos de arrendamento para fins não habitacionais não se afigura necessária a autorização do senhorio, tendo que ser apenas comunicada a transferência do estabelecimento comercial no prazo de um mês após a mesma (art. 1109º, nº 2 do C.C.), a transmissão da posição do arrendatário quando se trate

de um trespasse ou a transmissão desta posição para outro profissional liberal que continue a exercer a mesma profissão (art. 1112º, nº 1 e 2 do C.C.).

2.6 A mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública;

Por mora entende-se o atraso, a demora no pagamento de uma determinada quantia derivada de uma obrigação acordada entre o sujeito devedor e o sujeito credor.

Ora, atendendo que o caso concreto se desdobra sobre o contrato de arrendamento, posteriormente mencionado no presente Capítulo, e sendo que este é caracterizado pela sua sinalagma (obrigação do senhorio entregar o imóvel para gozo do mesmo mediante a retribuição da designada renda⁵ por parte do arrendatário), torna-se evidente que a mora do pagamento da mesma determine o incumprimento do contrato.

Veja-se o art. 1038º, alínea a) do C.C., que inicia-se desde logo com a obrigação de “*Pagar a renda ou aluguer;*” por parte do arrendatário, sendo assim um dos fundamentos da resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio, elencado no nº 3, do art. 1083º do C.C..

Esclarece EDGAR VALENTE⁶ que, perante a ausência da letra da lei sobre estarmos perante um incumprimento no pagamento relativo a três meses de rendas, encargos ou despesas ou perante um incumprimento no pagamento de três meses de uma única renda, encargo ou despesa, deve ser a lei interpretada no sentido da mora em causa seja igual ou superior a três meses no pagamento de uma única renda.

No que respeita à oposição do arrendatário de obra ordenada por autoridade pública convém observar o disposto no art. 1038º, alínea e) do C.C., que determina como obrigação deste “*Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;*”, e contudo, a lei estabelece, no seu art. 1074º, nº 2 do C.C., que

⁵ Vide art. 1075º, nº 1 do C.C..

⁶ “*Manual de Arrendamento e Despejo*”, 2020, Almedina, pág. 351.

este apenas pode realizar qualquer obra quando o contrato o permita ou quando o senhorio autorize a mesma por escrito, excetuando-se as situações previstas no art. 1036º do C.C.⁷ e do art. 22º-A do Decreto-Lei 157/2006, de 8 de Agosto (Regime jurídico das obras em prédios arrendados)⁸. Não obstante ser obrigação do senhorio a execução de obras com vista à conservação do locado, este pode determinar a sua substituição pelo arrendatário.

De acordo com o disposto no art. 1084º, nº 2 do C.C., esta resolução do contrato, tanto pelo senhorio, como pelo arrendatário, terá que ser feita mediante comunicação à contraparte onde alegue o incumprimento de uma obrigação apresentando os seus fundamentos.

Esta comunicação deve respeitar os formalismos do art. 9º, nº 7 do NRAU, ou seja, deve ser realizada mediante notificação judicial avulsa; contato pessoal do advogado, solicitador ou agente de execução à pessoa do notificando, entregando o duplicado da comunicação e a cópia dos documentos que a acompanham, devendo este assinar o original; ou podendo ainda ser comunicada através de carta registada com aviso de receção para o domicílio convencionado no contrato celebrado.

No entanto, esclarece o nº 3, do art. 1084º do C.C. que, estando em causa a resolução pela falta de pagamento da renda, de encargos ou despesas por parte do arrendatário, pode este proceder ao pagamento da mora no prazo de um mês para que esta resolução fique, assim, sem efeito. Neste caso, o senhorio perde o direito de resolução do contrato invocando este fundamento, tendo que impugnar o referido depósito, sendo que tal apenas é possível através da instauração da ação de despejo, no prazo de vinte dias a contar da comunicação do depósito (nº 1, do art. 21º do NRAU), no entanto, o arrendatário somente poderá fazer uso da anulação deste fundamento de resolução pelo senhorio,

⁷ Na hipótese de estar já em causa um procedimento judicial e o arrendatário se encontrar em mora na realização de obras de reparação ou outras despesas, pode o senhorio realizá-las de forma extrajudicial, tendo direito ao seu reembolso (nº1), pode este último, igualmente, proceder às obras de reparação quando esteja em causa algo urgente e que não permita o seu adiamento, ao que deve avisar o arrendatário, verificando-se o mesmo direito de reembolso (nº2).

⁸ Remetendo para o art. 89º, nº 2 do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação) e art. 55º, nº 1 do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana).

quando não se verifique a sua segunda mora no pagamento da renda, despesas ou encargos, segundo o disposto no n.º 4, do art. 1084.º do C.C..

Relativamente à resolução por oposição do arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, este pode anular os seus efeitos se, no prazo de sessenta dias, aceitar que a obra ordenada seja realizada no locado que, segundo EDGAR VALENTE, é como se procede à cessação desta mora⁹.

Quanto à caducidade e extinção do direito de resolução do contrato pelo senhorio é de notar que tanto a ação de despejo, como a comunicação à contraparte detêm de prazos distintos. No que toca à ação de despejo deve ser instaurada no prazo de um ano, a contar do conhecimento do facto que a sustenta (art. 1085.º, n.º 1 do C.C.), contrariamente, a comunicação à contraparte deve ser realizada no prazo de três meses (art. 1085.º, n.º 2 do C.C.).

LUÍS MENEZES LEITÃO alude ao facto de haver uma contradição entre os números 2 e 3 do art. 1085.º do C.C., porque de facto a falta de pagamento das rendas é um facto continuado deixando na dúvida qual o prazo para o exercício desta resolução. O autor entende que deve ser feita uma interpretação restritiva do art. 1085.º, n.º 3 do C.C., entendendo essa redução do prazo como referida ao caso de o arrendatário ter pago posteriormente a renda, mas já não poder prevalecer a faculdade prevista no art. 1084.º, n.º 4 do C.C.. Apenas neste caso o senhorio ficaria limitado a um prazo de três meses para o exercício da resolução, se e enquanto a renda não for paga o direito de resolução manter-se-á nos termos do n.º 3, do art. 1085.º do C.C.¹⁰ Em sentido oposto, defende MARIA OLINDA GARCIA¹¹ que passados três meses após a falta de pagamento de qualquer renda, o senhorio perde o direito à resolução, apenas podendo instaurar ação executiva para pagamento de rendas em dívida, nos termos do art. 14.º-A do NRAU. No entanto, no meu entender esta posição não é compatível com o disposto no art. 1085.º, n.º 3 do C.C..

⁹ “Manual de Arrendamento e Despejo”, 2020, Almedina, pág. 356.

¹⁰ “Arrendamento Urbano”, 2014, 7ª edição, Almedina, pág. 131.

¹¹ “Arrendamento Urbano Anotado”, Coimbra Editora, 2013.

2.7 A reiteração de mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses

Observando o disposto no art. 1075º, nº 2 do C.C., importa desde já referir que, salvo a existência de acordo entre as partes relativamente ao dia de pagamento da renda, esta deve ser paga no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito. No entanto, e conforme estabelecido no nº 2 do art. 1041º do C.C., o arrendatário tem a possibilidade de cessar a mora deste pagamento até ao oitavo dia útil desse mês, tendo o senhorio o direito de exigir uma indemnização equivalente a 20% da quantia que estiver em dívida ou inclusive a resolução do contrato (nº 1 do referido art.), após verificada a notificação ao arrendatário e ao seu fiador (figura abordada posteriormente), no prazo de 90 dias, sem que estes cessem a mora.

Tal como a palavra indica, reiteração implica uma sucessão, uma repetição de um determinado ato, no caso concreto, de uma repetição de mora superior a oito dias, no pagamento da renda por mais de quatro vezes no período de doze meses. Esta reiteração concede ao senhorio uma incerteza e um sentimento de insegurança que, tal como refere LUÍS MENEZES LEITÃO, pode comprometer a confiança na contraparte, estipulando a lei a mora de “...*mais de quatro vezes*...” na falta de pagamento. Importa notar que relativamente ao período de doze meses, este é contado desde logo a partir da primeira vez em que o arrendatário faltar com o pagamento da renda, como por exemplo, caso pague a mesma passado um ou dois dias do prazo estipulado entre as partes.

Com a entrada em vigor da Lei nº 13/2019 e consequente aditamento ao art. 1083º do C.C., resulta a introdução do seu nº 6 onde estabelece que é necessário ocorrer uma comunicação da intenção de resolver o contrato por parte do senhorio através de carta registada com aviso de receção, podendo fazê-lo após o terceiro atraso no pagamento da renda por parte do arrendatário.

No que toca à caducidade do direito de resolução por parte do senhorio com o presente fundamento aplica-se, igualmente, o art. 1085º, nº 2 do C.C., que dita um prazo de três meses a contar do conhecimento do reiterado incumprimento e consequente mora

no que toca ao pagamento da renda, superior a oito dias por mais de quatro vezes (seguidas ou interpoladas), num período de um ano.

3. O contrato de arrendamento: noção e características fundamentais (breve análise)

Sendo o contrato de arrendamento a base para a propositura da ação de despejo, torna-se fundamental, primeiramente, abordar e esclarecer alguns aspetos sobre o mesmo.

Antes de mais afigura-se relevante aludir à distinção entre o presente contrato e o contrato de aluguer. Ora, mediante o art. 1023º do C.C., o contrato de arrendamento incide sobre coisas imóveis, sobre o qual o art. 204º, nº 1 do C.C. apresenta taxativamente as suas definições, sendo, assim, consideradas coisas imóveis os prédios rústicos e urbanos¹², as águas, as árvores, os arbustos e frutos naturais enquanto estiverem ligados ao solo, os direitos inerentes aos imóveis mencionados e, por fim, as partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos. De forma oposta, o contrato de aluguer atenta sobre coisas móveis, ou seja, tudo o que não foi mencionado no artigo referido (art. 205º, nº 1 do C.C.). É de notar que esta distinção assenta, portanto, na natureza corpórea das coisas.

Este implica, tal como descreve LUÍS MENEZES LEITÃO, “*sacrifícios económicos*”¹³ para as partes, sendo que o senhorio abdica do gozo do seu imóvel, o arrendatário abdica do preço locativo, fazendo com que as partes envolvidas assumam sacrifícios económicos equivalentes, sendo, por isto, importante para o autor supra referido a ideia de retribuição como elemento essencial do presente contrato¹⁴. Pode afirmar-se como um contrato formal, uma vez que terá de obedecer à forma escrita (art. 1069º, nº 1 do C.C.), e na falta desta pode o arrendatário provar tratar-se de um contrato de arrendamento através da demonstração da utilização do locado sem que o senhorio se oponha, juntamente com o título de pagamento mensal da renda num período de seis

¹² Diz-se arrendamento rural quando está em causa um contrato de arrendamento sobre prédios rústicos, e arrendamento urbano quando o contrato de arrendamento versa sobre prédios urbanos.

¹³ “*Arrendamento Urbano*”, 2014, 7ª edição, Almedina, pág. 47.

¹⁴ Ideia retirada da sua obra “*Arrendamento Urbano*”, 2014, 7ª edição, Almedina, pág. 43.

meses (art. 1069º, nº 2 do C.C.), sob pena de ser considerado nulo (art. 220º do C.C.), funcionando assim como uma exceção à liberdade forma constante do art. 219º do C.C..

Este contrato é, igualmente, um contrato sinalagmático, ou seja, que acarreta obrigações para ambas as partes envolvidas, sendo que o locatário tem a obrigação de entregar e proporcionar o gozo do imóvel ao locador¹⁵, e este último tem a obrigação de pagar a respetiva renda¹⁶, tornando-o, igualmente, um contrato comutativo.

Relativamente à sua duração, importa ter em conta o princípio da liberdade contratual, uma vez que as partes podem celebrar um contrato de arrendamento com ou sem prazo certo, caracterizando-se, assim, pelo seu trato sucessivo, isto é, prolonga-se no tempo, sendo possível a renovação automática do mesmo sem que se verifique oposição de qualquer uma das partes, que apenas cessa aquando da denúncia de uma delas ou vontade de revogação de ambas, observando o disposto no art. 1095º e 1099º e ss do C.C..

Outra particularidade do contrato em causa é a existência ou não da figura do fiador. Tendo em conta o disposto no art. 634º do C.C., por fiança entende-se uma garantia para o senhorio de que irá receber o valor da renda estipulada quando esteja em causa um incumprimento dessa obrigação, tida como principal, por parte do arrendatário, conferindo-lhe uma maior segurança na obtenção do seu crédito. Deste forma, considera-se como fiador um terceiro que se responsabiliza tanto pela eventual falta de pagamento por parte do arrendatário, como por qualquer outra obrigação deste que esteja estipulada entre as partes, desde o início do contrato até à sua resolução e posterior entrega. É de notar que o fiador é chamado apenas quando o património do arrendatário já tenha sido utilizado para pagamento da dívida. Este tem como sua obrigação principal o cumprimento do contrato aquando do incumprimento do mesmo por parte do arrendatário, sendo, desta forma, considerada acessória em relação à obrigação original (art. 627º do C.C.).

Importa saber se a existência do fiador é obrigatória ou não no contrato de arrendamento. A doutrina explica que, na maioria das vezes ainda que este seja exigido

¹⁵ Vide art. 1031º, alíneas a) e b), do CC.

¹⁶ Vide art. 1038º, alínea a), do CC.

pelo senhorio, esta figura não é obrigatória, nem tampouco condição essencial ou condição de validade para a celebração do contrato, uma vez que se trata de uma garantia a favor do mesmo, podendo o arrendatário acordar com este outro tipo de garantia de pagamento na eventualidade de não conseguir obter um fiador.

Torna-se inequívoco afirmar que o fiador, na possibilidade de existir, detém uma enorme responsabilidade na eventualidade de o arrendatário incumprir com alguma das suas obrigações, tendo que assumir e fazer cumprir o contrato com o seu próprio património.

Tendo em conta que um contrato, como já foi referido, implica obrigações para ambas partes importa dar a conhecer quais os deveres e os direitos que cada uma destas tem que respeitar e cumprir.

3.1 Direitos e deveres do senhorio

No que toca aos direitos do senhorio pode destacar-se desde logo que, sendo este o proprietário do imóvel, tem o direito a *receber o valor periódico da renda* acordada pelas partes. São também direitos deste a *comunicação por parte do arrendatário quando este tenha conhecimento de algum vício*, perigo ou ameaça que afetem o locado, tal como consta do art. 1038º, alínea h) do C.C.¹⁷; a *realização de exame à coisa locada* previamente à cessação do contrato e, em consequência, à entrega do imóvel; a *restituição do imóvel* bem como o seu recheio no estado em que foi entregue por parte do arrendatário, de acordo com o art. 1043º, nº 1 do C.C.; à *denúncia do contrato para habitação própria ou dos seus descendentes em 1º grau*, observando o disposto no art. 1101º, alínea a) do C.C., estando em causa um contrato de arrendamento com duração indeterminada, como também à sua substituição à posição de arrendatário ou subarrendatário, decorrente do art, 1090º do C.C., tendo que comunicar à outra parte através de notificação judicial.

¹⁷ Pode, desta forma, observar-se que as obrigações do arrendatário tornam-se, em contrapartida, em direitos do senhorio.

Relativamente aos deveres do senhorio podem encontrar-se elencados no art. 1031º do C.C.. Desde logo na sua alínea a), uma das obrigações do senhorio versa, precisamente, sobre a *tradição da coisa locada*, momento em que é concretizado e iniciado o próprio contrato, ou seja, a obrigação deste em entregar ao arrendatário a coisa locada, que poderá ser em momento distinto ao da celebração do contrato.

De seguida, na alínea b), pode verificar-se a obrigação do senhorio em *assegurar o gozo da coisa locada para os fins a que se destina*. Esta obrigação está relacionada com a obrigação de o senhorio se *abster de intervenções sobre a utilização do locado* por parte do arrendatário, incorrendo na possibilidade de perturbar e impedir o seu pleno e total gozo, de acordo com o disposto no art. 1037º, nº 1 do C.C., como por exemplo, não pode o senhorio ter na sua posse uma cópia das chaves do locado podendo, desta forma, estar a violar o direito fundamental do arrendatário consagrado no art. 26º, nº 1 e 34º da CRP, nomeadamente o direito à reserva da intimidade da vida privada e familiar bem como a inviolabilidade do domicílio, respetivamente¹⁸. No entanto, o senhorio pode invadir o locado quando esteja em causa ou se aperceba que está perante um perigo eminente.

Existem, contudo, outros deveres relacionados com a garantia do gozo da coisa locada para o fim acordado, tais como, o dever de *comunicar ao arrendatário os vícios existentes do locado* à data da celebração do contrato, ou seja, na possibilidade de existir qualquer defeito ou irregularidade no próprio locado que ponha em causa a sua estética ou até a sua inabitabilidade, é o senhorio obrigado a dar esse conhecimento ao arrendatário sob pena de violação deste dever e, conseqüentemente, do incumprimento do contrato celebrado¹⁹. No entanto, esclarece o art. 1033º do C.C. que existem hipóteses em que o senhorio não é responsável pelo vício e seu conhecimento, sendo eles, a possibilidade de conhecimento do vício pelo arrendatário aquando da celebração do contrato ou entrega do locado; no caso de o vício já existir no momento da celebração e ser perceptível, com a exceção de o senhorio ter agido com dolo ou tenha camuflado o

¹⁸ Ideia retirada de “*Manual de Arrendamento e Despejo*”, EDGAR VALENTE, 2020, Almedina, pág.72.

¹⁹ De acordo com o art. 1032º do C.C., considera-se incumprimento do contrato se o senhorio, sem culpa, fizer prova da ignorância do vício à data da entrega do locado e/ou se o vício surgir após a entrega do locado, por culpa do senhorio.

próprio defeito; de ser da responsabilidade do arrendatário e, por fim, se este não cumpriu o seu dever de comunicação do vício ao senhorio. Por estas razões o contrato não pode ser resolvido, nem considerado inválido pois não está em causa um incumprimento por parte de senhorio.

Por último, e ainda no âmbito do dever do senhorio em assegurar o gozo da coisa locada para o fim destinado, tem este, igualmente, o dever *de realizar obras e reparações urgentes que não façam parte das responsabilidades do arrendatário*, tal como disposto no art. 1036º do C.C.. Do dever do senhorio fazem parte as obras ou reparações que visem a reparação, manutenção e conservação do locado por forma a garantir o estado em que se encontrava no momento da entrega do mesmo, isto é, estas obras ou reparações destinam-se a manter a habitabilidade e o gozo da coisa por parte do arrendatário.

3.2 Direitos e deveres do arrendatário

Tal como o senhorio é detentor de direitos e deveres no âmbito do contrato de arrendamento, também o arrendatário é alvo dos mesmos coexistindo um equilíbrio destes para o cumprimento do contrato.

Iniciando esta exposição pelos direitos do arrendatário pode aludir-se, desde já, ao seu direito de *receber a coisa locada* por contrapartida do dever do senhorio em entregar a mesma (art. 1031º, alínea a) do C.C.), que tal como referido anteriormente, não é exigido que o momento da entrega do locado seja o mesmo da celebração do contrato, podendo as partes acordar entre si o intervalo dos mesmos.

Outro direito consiste *no uso íntegro do locado para o fim a que se destina*, ou seja, o arrendatário tem o direito de fazer uso do locado sem que qualquer uso, no âmbito do objeto do contrato, lhe seja vedado, contudo, não pode dar outra finalidade ao locado que não seja a sua habitação própria estando em causa um contrato de arrendamento para fins habitacionais.

Observando o disposto no art. 1093º, nº 1 do C.C., o arrendatário tem o direito de *residir com quem viva em economia comum*²⁰ e/ou, com o máximo de três hóspedes²¹ na possibilidade de existir um contrato de hospedagem, como refere EGDAR VALENTE²², ou seja, sendo que é realizado um contrato com a finalidade de habitação própria do arrendatário é natural e intrínseco que, estando apenas este a celebrar o contrato, compreenda o agregado familiar do mesmo.

Juntamente com estes direitos, tem o arrendatário o direito a *fazer obras por forma a tornar o locado mais cómodo e confortável* como também a realizar pequenas deteriorações lícitas, ou seja, quando estas sejam fundamentais para o seu bem-estar, no entanto, estas terão de ser reparadas pelo arrendatário anteriormente à entrega do locado, tal como consta do disposto no art. 1073º do C.C., indo ao encontro daquele que é o seu dever de manutenção e restituição do locado, posteriormente referido.

Enunciado no art. 1091º do C.C., o arrendatário tem, então, o *direito de preferência* na possibilidade de estar em causa a venda ou dação em cumprimento do imóvel, em que seja verificada uma durabilidade superior a dois anos do contrato (alínea a), ou a celebração de um novo contrato de arrendamento, se apurada a caducidade do seu contrato por cessação ou decorridos os poderes de administração do mesmo (alínea b) e art. 1051º, alínea c) do C.C.). A comunicação da intenção do senhorio em vender ou celebrar novo contrato de arrendamento deve ser comunicada ao arrendatário através de carta registada com aviso de receção, devendo haver um prazo de resposta no espaço de trinta dias a contar da receção da mesma, segundo o art. 1091º, nº 4 do C.C., no entanto, refere o art. 416º, nº 1 do C.C., que o arrendatário deve exercer o seu direito de preferência no prazo de oito dias podendo incorrer na sua caducidade.

Por fim, tal como regulado no art. 1092º do C.C., o arrendatário goza do direito ao *exercício de qualquer indústria doméstica*, sendo por este preceito legal tido como

²⁰ Segundo o nº 2, do art. 1093º do C.C., por economia comum entende-se a pessoa com quem viva com o arrendatário em união de facto, os seus parentes em linha reta ou até ao 3º grau da linha colateral como também aqueles a quem este esteja obrigado a conviver ou prestar alimentos.

²¹ Entende-se como hóspedes todos aqueles a quem o arrendatário fornece habitação e serviços a esta associados, ou alimentos mediante retribuição, de acordo com o nº 3, do art. 1093º do C.C..

²² “Manual de Arrendamento e Despejo”, 2020, Almedina, pág. 103.

uma das vertentes aceitáveis e lícitas do uso do locado. No seu n.º 2 esclarece que a indústria doméstica implica a sua atividade na residência do arrendatário e que não alberga mais de três auxiliares assalariados. Alguns exemplos de atividades de indústria doméstica são a carpintaria, a reparação de veículos ou outros objetos, a costura e a ama de crianças, no entanto, não podem ser incluídas nesta indústria doméstica atividades como atividade de cabeleireiro, revenda de produtos e atividades com recurso a máquinas industriais que não tenham licenciamento, podendo dar origem à resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio, uma vez que o arrendatário deu fim diverso ao que aquele destinava, dever regulado e referido posteriormente no art. 1083.º, n.º 2, alínea c) do C.C..

Relativamente aos deveres do arrendatário podem iniciar-se pelo dever de *pagamento da renda* estipulada no contrato de arrendamento, constante no art. 1038.º, alínea a) do C.C, por forma a fazer cumprir o mesmo. Importa ter em conta a disposição legal seguinte quanto ao tempo e lugar deste pagamento, ou seja, na falta de acordo em sentido inverso, deve este ser realizado no último dia de vigência do contrato, ou do período a que respeita, no domicílio do arrendatário. Neste dever de pagar a renda contratada inclui-se, naturalmente, o dever do arrendatário proceder ao pagamento das despesas ou encargos que sejam da sua responsabilidade, como por exemplo, o fornecimento de água, luz, gás, entre outros bens e serviços, tal como disposto no art. 1078.º, n.º 2 do C.C..

Outro dever sobre este é o *de usar, efetivamente, o locado sem que deixe de o fazer por mais de um ano*. Contudo, esclarece o n.º 2 do art. 1072.º do C.C. que estão excluídas deste dever quando sejam verificados casos de força maior ou de doença, casos em que o arrendatário ou o seu cônjuge cumpra deveres militares ou profissionais, casos em que este tenha que prestar auxílio continuado a pessoas com deficiência com grau superior a 60%, e por fim, casos em que a utilização do locado fosse mantida por mais de um ano por pessoa com direito para tal.

Atendendo à alínea b), do art. 1038.º do C.C. deve este *ceder ao senhorio o exame da coisa locada*, ou seja, uma vez terminado o contrato de arrendamento deve o arrendatário facultar e até auxiliar o senhorio neste exame, com o objetivo de verificar se o primeiro cumpriu as suas obrigações contratuais, tais como o cumprimento das normas de higiene, sossego e boa vizinhança, a manutenção e preservação do locado, o uso efetivo

e de acordo com o fim a que o locado foi destinado e a utilização deste conforme a lei, a ordem pública ou os bons costumes.

Segue-se o dever do arrendatário em *não aplicar o locado a fim diverso a que este se destina*, elencado na alínea c) do art. 1038º do C.C., em que este deve seguir e cumprir expressamente o fim que foi estipulado no contrato de arrendamento, como por exemplo, na possibilidade de estar em causa um contrato com fim habitacional não deve o arrendatário fazer do locado um estabelecimento comercial, sob pena de estando a violar este dever pode o senhorio querer resolver o contrato em causa.

Outro dever do arrendatário é o de *não fazer uma utilização imprudente do locado* (art. 1038º, alínea d) do C.C.). Este dever encontra-se ligado ao dever anterior uma vez que o arrendatário não deve deteriorar ou descuidar do seu dever de manutenção e preservação do locado, podendo ter que responder pelas deteriorações por si causadas, observando o disposto no art. 1044º do C.C., contudo, é importante atentar que, segundo o art. 1073º do C.C., o arrendatário pode realizar obras que se reflitam em pequenas deteriorações se forem consideradas necessárias ao conforto e comodidade do mesmo, devendo ser reparadas por este em momento anterior à entrega do locado. O arrendatário é, igualmente, alvo do dever de *tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública* (art. 1038º, alínea e) do C.C.). Torna-se conveniente referir que, segundo o art. 1074º do C.C., cabe ao senhorio a realização das obras de conservação e ao arrendatário as obras que o contrato permitir ou quando sejam autorizadas por escrito pelo senhorio, sendo que estas são estipuladas pelas partes no contrato de arrendamento, na eventualidade de nada acordarem, ao senhorio cabem as obras de conservação estando o arrendatário autorizado a executar aquelas que sejam exigidas por lei (art. 1111º do C.C.). O senhorio deve comunicar a realização das mesmas através de notificação judicial avulsa ao arrendatário na hipótese de este ter que desocupar o locado.

Segundo a alínea f) do art. 1038º do C.C., outro dever do arrendatário é *não proporcionar a terceiros o gozo, total ou parcial, por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica* exceto se a lei ou o senhorio o autorizar, isto é, uma vez que o contrato foi celebrado entre o senhorio e o arrendatário e tratando-se de um contrato com prestações recíprocas, não deve este último ceder a sua posição contratual a outrem sem

que o senhorio tenha conhecimento e a autorize, aludindo ao disposto no art. 424º, nº 1 do C.C., sendo que para tal existe o contrato de subarrendamento, com igual exigência de autorização pelo senhorio (vide art. 1060º e 1061º do C.C.), no entanto esta transmissão de posição é possível através da morte do arrendatário (art. 1059º, nº 1 do C.C.).

Interligando outro dever que complementa o agora referido, o arrendatário deve *comunicar ao senhorio a cedência do gozo do locado no prazo de quinze dias* quando esta seja autorizada (art. 1038º, alínea g) do C.C.).

Avisar o senhorio sempre que tenha conhecimento de vícios, perigos ou ameaças no locado sem que este os conheça, é outro dos deveres do arrendatário (art. 1038º, alínea f) do C.C.), que o obriga a comunicar ao senhorio sempre que o locado tenha algum defeito ou que este ponha em causa terceiros bem como os seus direitos, com a particularidade de que o senhorio não conheça tal facto, sob pena de incorrer em litigância de má-fé e violar um dos seus deveres contratuais, entre eles, a comunicação ao arrendatário dos vícios da coisa por ele já conhecidos.

Por último, na alínea i) do C.C., deve o arrendatário *restituir o locado aquando do término do contrato*, ou seja, no momento em que este cessa o arrendatário deve desocupar o imóvel e entregar as respetivas chaves, o que implica que estes dois momentos ocorram ao mesmo tempo.

O imóvel deve ser entregue no mesmo estado em que o arrendatário o recebeu, presumindo-se que foi cumprido este dever com a inexistência de um documento em que as partes tenham descrito o estado do mesmo no momento da sua entrega, conforme o art. 1043º do C.C..

Na hipótese de o arrendatário não proceder à entrega do imóvel é este, segundo o art. 1045º, nº 1 do C.C., obrigado a uma indemnização consistindo no pagamento da renda do imóvel até ao momento da sua restituição. Sendo observada uma recusa à desocupação e um continuado uso e gozo do imóvel sem o pagamento da respetiva renda por parte do arrendatário, pode o senhorio recorrer à desocupação e entrega coerciva deste através da ação especial de despejo ou do procedimento especial de despejo, conforme iremos tratar posteriormente.

4. Formas de cessação do contrato de arrendamento

Por cessação entende-se o término, neste caso, do contrato e de todos os seus efeitos. O art. 1081º do C.C. enuncia os efeitos da cessação, sendo que estes atribuem de imediato o dever de desocupação, e a entrega do imóvel com as devidas reparações que sejam da responsabilidade do arrendatário, bem como a obrigação deste em mostrar o locado a possíveis interessados em tomar o arrendamento durante os três meses antecedentes à sua desocupação.

A cessação deste pode tomar diversas formas e surgir por variados motivos que a seguir serão enumerados.

4.1 Revogação

Prevista no art. 1082º do C.C., a revogação é caracterizada pelo acordo escrito entre o senhorio e o arrendatário, de forma livre e atuando de boa-fé, na eventualidade de ambos entenderem pôr fim ao contrato.

Neste sentido esclarece o disposto no art. 406º, nº 1 do C.C., que o contrato somente poderá ser modificado ou extinto através do mútuo consentimento das partes contratantes. No entanto, é apenas redigido este acordo quando o imóvel não tenha que ser imediatamente desocupado²³ ou contenha cláusulas compensatórias ou acessórias.

O Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido no Processo nº 06A1001, de 09/05/2006²⁴ (Relator Juiz Desembargador Dr. Sebastião Póvoas), é esclarecedor

²³ A desocupação por parte do arrendatário pode ser exigida após um mês a contar do acordo de revogação entre as partes, observando o disposto no art. 1087º do C.C..

²⁴ “1) A possibilidade de celebração de contratos de arrendamento de duração limitada para fins não habitacionais só foi introduzida na RAU pelo Decreto-Lei nº 257/95. A nova redacção do artigo 117º é inaplicável aos arrendamentos de pretérito.

2) A revogação unilateral dos contratos de arrendamento só é permitida quando o contrato é de duração limitada.

3) A revogação bilateral (mútuo dissenso, acordo revogatório ou distrate) é um negócio consensual e deve ser reduzido a escrito se não for executado de imediato ou contiver qualquer outra cláusula, compensatória ou não.

quanto às várias formas que a revogação pode tomar. Entre elas podemos distinguir a *revogação bilateral* que consiste, precisamente, nos tipos de revogação anteriores, em que ambas as partes por mútuo acordo expressam a sua vontade em terminar o contrato; é importante não confundir a *revogação unilateral* com a simples revogação (revogação bilateral), sendo que a primeira trata, principalmente, uma denúncia do contrato por parte do arrendatário, forma de cessão que irá ser abordada posteriormente.

Outros conceitos de revogação poderão ser a *revogação real* caracterizada pela imediata e efetiva desocupação do arrendatário e entrega do imóvel e suas chaves ao senhorio (ou seja, existe aqui a tradição da coisa), sem que seja necessária a forma escrita da vontade das partes, e a *revogação meramente obrigacional* em que deve ser redigido a escrito a vontade de ambas as partes estipulando o término do contrato e o momento em que o imóvel deverá ser desocupado pelo arrendatário e entregue ao senhorio, sob pena de nulidade.

Esta forma de cessação obriga à observância da forma escrita com o objetivo de garantir a proteção da confiança, a segurança jurídica e a defesa dos direitos de cada uma das partes decorrentes do contrato entre estas, uma vez que, na possibilidade de o senhorio querer recorrer ao procedimento especial de despejo, terá que ter na sua posse o contrato em causa, não sendo admitido qualquer contrato celebrado verbalmente, bem como o acordo de revogação entre as partes (vide art. 15º, nº 2, alínea a) do NRAU).

4) *Se o acordo é seguido de entrega imediata - ou abandono - do locado pelo arrendatário e nada mais é clausulado, o distrato é nominado de revogação real.*

5) *Da simples entrega das chaves do locatário ao senhorio só poderia concluir se pelo acordo revogatório por apelo às regras de experiência comum, aos juízos correntes de probabilidade, em termos de normalidade de vida e do senso comum.*

6) *Tal implicaria o lançar mão de presunção judicial, que, sendo uma ilação de facto, é da exclusiva competência das instâncias e está fora dos poderes de cognição do STJ em sede de recurso de revista.*

7) *Tendo sido alegados outros factos relevantes para alcançar aquela convicção e não seleccionados para base instrutória, justifica se o uso da faculdade do nº 3 do artigo 729º do Código de Processo Civil.”.*

4.2 Oposição à renovação

Esta forma de cessação de contrato consiste, essencialmente, na comunicação de uma das partes à outra expressando a sua vontade em findar o contrato.

Depreende-se do disposto no art. 1096º, nº 1 do C.C., que o contrato de arrendamento com prazo certo é renovado automaticamente por períodos sucessivos de igual duração, contudo, se uma das partes não quiser manter o contrato terá que comunicar à contraparte a sua oposição à renovação do mesmo. Diferente é o caso dos contratos com duração indeterminada, em que não existindo um prazo exato para o seu término, a parte que expressar vontade em pôr fim ao mesmo terá que o fazer através da sua denúncia (posteriormente desenvolvida no presente Capítulo), tendo que ser aplicável o art. 1099º e seguintes do C.C..

É importante notar que, nesta forma de cessação, a desocupação do locado poderá ser exigida de imediato, tendo em conta o disposto no art. 1081º, nº 1 e 1087º, nº 1 do C.C..

A oposição pode ser apresentada por qualquer uma das partes contratuais, surgindo, assim, diferentes prazos a cumprir na sua comunicação. Desde logo, no art. 1097º e 1098º do C.C., relativamente à oposição à renovação pelo senhorio e pelo arrendatário, respetivamente, devem estes cumprir uma antecedência mínima (em relação ao termo do prazo da sua duração inicial ou da sua renovação) de 240 dias para o senhorio e 120 dias para o arrendatário, em contratos que tenham duração igual ou superior a seis anos; 120 dias para o senhorio e 90 dias para o arrendatário, em contratos de duração superior a um ano e inferior a seis anos; de 60 dias para ambos, em contratos com duração superior a seis meses e inferior a um ano, e por fim, de um terço do prazo para ambos, num contrato que tenha a duração inferior a seis meses.

Refere o nº 3, do art. 1097º do C.C. que a primeira oposição à renovação por parte do senhorio produz efeitos após três anos da celebração do contrato (com a exceção da necessidade por parte deste em usar o locado para habitação própria ou para qualquer descendente de 1º grau), por forma a proteger a figura do arrendatário que se afigura mais frágil, assegurando a sua habitação e, em caso disso, a procura de uma outra habitação bem como a procura de novo arrendatário por parte do senhorio.

Alude EDGAR VALENTE²⁵ ao facto de esta comunicação assumir um carácter receptício, ou seja, esta produz efeitos no momento em que esta se encontra no poder do destinatário ou é por este conhecida, atendendo ao disposto no n.º 1 e 2, do art. 224.º do C.C., sendo, por isto, exigida a forma escrita da declaração de vontade assinada pelo declarante e remetida em carta registada com aviso de receção à contraparte (art. 9.º, n.º 1 do NRAU).

Pode, no entanto, o arrendatário denunciar o contrato de arrendamento com uma antecedência superior a trinta dias do término do mesmo, ainda que o senhorio impeça a renovação automática do mesmo, tal como consta do art. 1098.º, n.º 4 do C.C..

Por fim, esclarece o n.º 6 do art. 1098.º do C.C. que, apesar de incumprida a antecedência de comunicação por parte do arrendatário, o contrato de arrendamento não é sujeito à sua cessação, mas fica o arrendatário obrigado ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, excetuando as situações de desemprego involuntário, as incapacidades permanentes para o trabalho ou a morte do arrendatário ou da pessoa que vivia com este em economia comum há mais de um ano.

4.3 Denúncia

Como referido anteriormente, a denúncia consiste na vontade expressa relativamente ao término do contrato que fora celebrado com duração indeterminada, no entanto, estes podem ser alvo de caducidade verificando-se as situações previstas nas alíneas c) a f), do art. 1051.º do C.C.. Esta forma de cessação do contrato pode partir da iniciativa do arrendatário ou do senhorio.

Atendendo ao disposto no art. 1100.º, n.º 1 do C.C., o arrendatário pode denunciar o contrato, por qualquer motivo, após seis meses da sua efetiva duração, no entanto, terá que comunicar a sua vontade cumprindo a antecedência mínima estabelecida na lei.

²⁵ “*Manual de Arrendamento e Despejo*”, 2020, Almedina, pág. 306.

A alínea a) da mencionada disposição legal impõe uma antecedência de 120 dias para contratos de arrendamentos em que a sua duração efetiva seja de um ano ou mais, e de 60 dias para contratos em que a sua duração efetiva seja inferior a um ano (alínea b)).

A esta forma é, igualmente, aplicado o disposto no art. 1098º, nº 6 do C.C., pelo que, o não cumprimento da antecedência referida repercute-se no pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, com a exceção de estar em causa o desemprego involuntário, a incapacidade permanente para o trabalho ou a morte do arrendatário ou da pessoa que consigo vivia em economia comum há mais de um ano.

Relativamente à forma que esta comunicação deve tomar, esclarece o nº 1, do art. 9º do NRAU que deve ser feita por escrito e assinada pelo arrendatário e remetida através de carta registada com aviso de receção para o domicílio do senhorio, sendo que apenas produz efeitos quando este tomar conhecimento da mesma ou, que por sua culpa, não tenha sido por si conhecida. Após esta comunicação a denúncia pelo arrendatário começa a produzir os seus efeitos ao fim de um mês (nº 3, do art. 1100º do C.C.).

No que diz respeito à denúncia pelo senhorio, esta encontra-se regulada entre o art. 1101º e 1104º do C.C.. Este pode denunciar o contrato tendo como fundamento, tal como elucida EDGAR VALENTE²⁶, uma denúncia motivada ou uma denúncia imotivada. Como denúncia motivada apresenta o art. 1101º do C.C., a necessidade de habitação pelo próprio ou por qualquer descendente de 1º grau (alínea a), ou seja, quando esteja em causa a habitação do senhorio ou de um seu descendente de 1º grau prevalece o direito do primeiro em cessar o contrato em causa por “necessidade de habitação”, invocando os fundamentos que levam a esta necessidade.

Refere o art. 1102º do C.C. que a denúncia do contrato pelo senhorio para habitação depende do pagamento das rendas equivalente a um ano e da apuração de dois requisitos, sendo eles, a propriedade, a compropriedade ou o usufruto por parte do senhorio há mais de dois anos, ou sem duração determinada no caso de aquisição do imóvel por sucessão e não ter o senhorio casa própria que satisfaça as suas necessidades de habitação próprias ou dos seus descendentes de 1º grau, na área dos concelhos de

²⁶ “Manual de Arrendamento e Despejo”, 2020, Almedina, pág. 317.

Lisboa ou Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País, há mais de um ano.

Esta denúncia deve ser comunicada ao arrendatário com uma antecedência de seis meses sobre a data que pretenda que este desocupe o locado, tendo assim, que dar a utilização ao imóvel no prazo de três meses e por um período mínimo de dois anos (art. 1103º, nº 1 e 5 do C.C.).

Por último, na possibilidade de o senhorio não cumprir com os prazos agora referidos, de acordo com o nº 9, do art. 1103º do C.C., deve este, a título de indemnização, proceder ao pagamento do montante correspondente a 10 anos de renda ao arrendatário.

Outra denúncia motivada é, precisamente, a demolição ou a realização de obras em que seja necessária a desocupação do locado (alínea b). Esta deve ser comunicada ao arrendatário com uma antecedência de seis meses face à data que pretende que o locado seja desocupado, de forma fundamentada e acompanhada pelo comprovativo do início do procedimento da operação urbanística no locado e pelo termo de responsabilidade do autor do projeto habilitado para o efeito, em que valde a operação bem como a verificação dos requisitos necessários para a mesma, sob pena de ineficácia da denúncia pretendida, tal como decorre do art. 1103º, nº 1 e 2 do C.C.. A esta comunicação de denúncia devem ser juntos o alvará de licença de obras ou o título da comunicação referida anteriormente, e o documento emitido pela Câmara Municipal em que anuncie a constituição de uma obra ou demolição no locado, sendo que a desocupação do arrendatário terá que ocorrer no prazo de 60 dias após a receção da confirmação, segundo o disposto no art. 1103º, nº 3 e 4 do C.C..

Ao denunciar o contrato com base neste fundamento o senhorio deve, por meio de acordo, obrigar-se a uma das alternativas elencadas no nº 6, do art. 1103º do C.C., sendo elas, o pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos de renda não podendo ser inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do imóvel, ou garantir ao arrendatário o seu realojamento por um período não inferior a três anos, devendo assegurar o cumprimento das normas constantes do art. 6º, nº 3, 4 e 5 do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados.

O legislador optou pelo pagamento a título indemnizatório por parte do senhorio no eventual desacordo entre as partes, que deve ocorrer no prazo de 30 dias a contar da comunicação da denúncia, sendo pago metade do valor após a confirmação da denúncia e o remanescente no ato da entrega do locado (vide nº 7 e 8, do art. 1103º do C.C.).

Por fim, optando por uma denúncia imotivada deve o senhorio denunciar o contrato mediante comunicação ao arrendatário, com uma antecedência mínima de cinco anos sobre a data que expresse para a cessação do mesmo. Esta deve ser alvo de confirmação através da comunicação com a antecedência mínima de um ano e máxima de 15 meses face à data da sua efetivação, sob pena de ineficácia, tal como regulado no art. 1104º do C.C..

4.4 Caducidade

A caducidade é uma forma de cessação e extinção definitiva de um determinado direito, e conseqüente dever, tornando-os, tal como a palavra indica, caducos. Ou seja, direitos e deveres que se tornam ineficazes e inválidos perante o ato jurídico, neste caso, perante o contrato de arrendamento que pode advir de variadas razões, que se encontram descritas no art. 1051º do C.C..

Desde logo, na alínea a) do referido art., encontra-se a caducidade deste contrato com base no seu fim, acordado previamente pelas partes ou determinado pela lei. Pese embora este contrato se encontre sujeito à renovação automática sem que haja oposição à mesma por qualquer uma das partes, existem igualmente casos em que é verificada a caducidade automática, ou seja, quando as partes definem um prazo para a não renovação do mesmo. Refere o nº 1 do art. 1096º do C.C., relativamente ao contrato de arrendamento habitacional, que este tendo com prazo certo é renovado automaticamente por períodos iguais de tempo, ou de três anos se o período inicialmente contratado for inferior, exceto se houver acordo entre as partes em sentido oposto, não havendo, igualmente, renovação automática nos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios (art. 1095º, nº 3 do C.C.). Por sua vez, o art. 1054º do C.C. tem como âmbito de aplicação todos os contratos de arrendamento que não sejam para fins habitacionais, que se renovam por períodos sucessivos igual ao do contrato, se não houver oposição a

esta renovação de nenhuma das partes, fazendo remissão para o art. 1108º e seguintes do C.C..

Na possibilidade de existir um contrato de arrendamento sem duração determinada, o seu término estará dependente da denúncia de uma das partes uma vez que sem prazo determinado não poderá caducar, através de revogação de ambas ou de qualquer das causas enunciadas no art. 1051º do C.C..

Outra causa de caducidade do contrato é a condição do mesmo, ou seja, se este foi estipulado pelas partes com uma condição resolutiva ou suspensiva (alínea b), do art. 1051º do C.C.). Por condição resolutiva entende-se uma estipulação no contrato em que as partes atribuem um efeito extintivo do mesmo aquando determinada circunstância, também por estas estipulada. Em sentido oposto, verifica-se a condição suspensiva quando as partes estipulam que o contrato entre elas começa a produzir efeitos quando verificada determinada circunstância, ficando o mesmo suspenso bem como a sua eficácia. EDGAR VALENTE²⁷ revela como exemplo destas condições, a dependência de um estudo de viabilidade sobre a qual o contrato e os seus efeitos se verificam suspensos até à sua aprovação por parte da Câmara Municipal (condição suspensiva), e contrariamente, a recusa do estudo da viabilidade por parte da Câmara Municipal sobre a qual o contrato é extinto (condição resolutiva). É importante referir que, em contratos com qualquer uma destas condições, a figura do arrendatário é protegida pela lei contra a possível litigância de má-fé por parte do senhorio, uma vez que é o sujeito mais vulnerável nesta relação vedando, assim, a possibilidade de resolver o contrato ainda que este não se opusesse à sua renovação, de acordo com o art. 1056º e 1054º do C.C..

Observando o disposto no art. 1053º do C.C., o senhorio apenas pode exigir a entrega do imóvel decorridos seis meses sobre a verificação do facto que deu origem à caducidade do contrato (tratando-se de um contrato de arrendamento urbano); ou no fim do ano agrícola que estiver em curso caso esteja em causa um contrato de arrendamento rural.

²⁷ “Manual do Arrendamento e Despejo”, 2020, Almedina, pág. 283.

Por último, não é alvo de caducidade o contrato de arrendamento em que à morte do arrendatário lhe sobreviva o cônjuge que reside no locado; pessoa que vivesse com este em união de facto ou economia comum há mais de um ano (vide art, 1106º do C.C.).

Nos termos da alínea c) do art. 1051º do C.C., existe causa de caducidade quando cesse o direito ou os poderes legais de administração com base nos quais este foi celebrado. Segundo MENEZES CORDEIRO²⁸, um exemplo que pode dar origem a esta causa de caducidade é a cessação do contrato de arrendamento que teve a sua origem num contrato de subarrendamento autorizado pelo senhorio. Isto é, a partir do momento em que o contrato de arrendamento caduque e o subarrendatário se encontre a ocupar o locado sem que o senhorio tenha pretensão de manter o contrato, pode este requerer a entrega do imóvel bem como o despejo do subarrendatário mediante ação executiva. Quer esta causa dizer que, uma vez extinto o direito do arrendatário em manter o contrato de arrendamento, e conseqüentemente, o uso do locado, cessa e extingue, igualmente, o contrato de subarrendamento bem como os seus efeitos. De notar que o arrendatário detém do direito de preferência na celebração de um novo contrato de arrendamento, caso esteja em causa a caducidade do seu contrato por terem cessado os seus direitos ou poderes legais de administração com base no contrato celebrado (vide art. 1096º, nº 1, alínea b) do C.C.).

Outra causa de caducidade do contrato de arrendamento (alínea d), do art. 1051º do C.C.) é a morte arrendatário ou a sua extinção caso se trate de uma pessoa coletiva. Esta causa é válida quando à data da morte do arrendatário este habitasse sozinho não reunindo sucessores que o substituíssem na sua posição contratual, não sendo aplicável qualquer uma das hipóteses do nº 1, do art. 1106º bem como no caso do disposto no art. 1107º do C.C. (caso em que exista um cônjuge sobrevivente em que a transmissão do arrendamento terá que ser comunicada no prazo de três meses, a partir da ocorrência da morte do arrendatário). No entanto, na eventualidade de o arrendatário ter vivido com alguma das pessoas descritas no nº 1, do art. 57º do NRAU, o contrato em causa não poderá ser alvo de caducidade por este motivo. Relativamente à extinção da pessoa coletiva esta apenas será efetiva aquando do registo do encerramento da liquidação,

²⁸ “*Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*”, 2014, Almedina, pág. 104.

excetuando a situação em que tenha lugar o trespasse do estabelecimento comercial (art. 1112º, nº 1, alínea a) do C.C..

Outra causa possível é a perda da coisa locada, prevista na alínea e), do art. 1051º do C.C.. Por perda da coisa locada entende-se a ausência total daquilo que é essencial e o próprio objeto do contrato em causa, o próprio imóvel. Segundo esta causa de caducidade terá que ser verificado um impedimento absoluto do uso do locado, não sendo possível o regresso do arrendatário. EDGAR VALENTE²⁹ refere que, também estará em causa esta forma de cessação, quando, por exemplo, ocorra um incêndio que assole todo o prédio urbano e seja necessária a total reconstrução do mesmo, ficando este inapto à sua habitabilidade e finalidade contratada.

Outro fundamento que resulta na caducidade do contrato de arrendamento é a expropriação da coisa locada por utilidade pública (alínea f), do art. 1051º do C.C.), sendo exceção os casos em que esta se compadeça com um contrato de arrendamento sendo da responsabilidade do arrendatário a demonstração da expropriação se compadecer com a manutenção da relação resultante do contrato de arrendamento. O Código das Expropriações, no seu art. 30º, diferencia a indemnização pela perda do imóvel entre arrendatários expropriados que integrem um contrato de arrendamento para fins habitacionais e arrendatários com um contrato de arrendamento para fins não habitacionais. Os primeiros podem optar pela indemnização justa que abrange o valor do fogo, das benfeitorias da responsabilidade do arrendatário, tendo em conta também o valor das rendas por este pago e o valor das mesmas no mercado, podendo opor-se ao valor desta recorrendo ao tribunal arbitral competente, ou pelo seu direito de realojamento com condições similares (valor das rendas, localização); aos segundos é paga uma indemnização tendo em conta as despesas da nova instalação, bem como as diferenças da renda paga pelo arrendatário e o prejuízo pela interrupção da sua atividade.

Por último, a cessação dos serviços que determinaram a entrega do locado é outro dos fundamentos de caducidade do contrato, previsto na alínea g), do art. 1051º do C.C.. Ainda que do contrato entre as partes resulte um acordo sobre a quantia pecuniária da renda, podem estas, igualmente, acordar sobre outro tipo de obrigação que vise o

²⁹ “Manual do Arrendamento e Despejo”, 2020, Almedina, pág. 292.

cumprimento do contrato em serviços prestados pelo arrendatário ao senhorio, como forma de substituição à primeira, como por exemplo a manutenção ou a remodelação de um imóvel, propriedade do senhorio, em que este proporciona o gozo da coisa ao arrendatário enquanto a sua prestação de serviços estiver a decorrer. No entanto, e tal como acontece com a segunda e terceira causa de caducidade anteriormente referidas, o contrato é considerado renovado, no caso de o arrendatário permanecer no locado por um ano sem que o senhorio se a isso oponha (art. 1056º do C.C.).

4.5 Resolução pelo arrendatário

Tal como ocorre com o senhorio, também o arrendatário tem direito a resolver o contrato que ambos celebraram. Ainda que os fundamentos de resolução do mesmo não se encontrem taxativos na lei, contrariamente aos fundamentos a que o senhorio pode recorrer, o legislador aponta, no nº 5, do art. 1083º do C.C., a possibilidade de o arrendatário resolver o contrato quando o senhorio não cumprir com a realização das obras que sejam da sua responsabilidade comprometendo a habitabilidade do imóvel e o uso para o qual foi contratado.

O art. 1074º, nº 1 do C.C., alude que incumbe ao senhorio a execução das obras de conservação, salvo acordo em contrário entre as partes, por forma a cumprir uma das suas obrigações, nomeadamente, garantir o uso da coisa pelo arrendatário para o fim a que foi destinada, de acordo com a alínea b) do art. 1031º do C.C., sendo, por isto, fundamento suficiente de resolução do contrato pelo arrendatário.

Atendendo ao disposto no art. 1050º do C.C., o arrendatário pode, igualmente, resolver o contrato, ainda que não seja apurada a responsabilidade do senhorio, quando lhe seja vedado o gozo do locado por motivos estranhos a este e aos seus familiares ou se o locado sofrer de algum defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do arrendatário ou dos seus familiares.

A resolução do contrato pelo arrendatário deve ser comunicada ao senhorio invocando a obrigação que não foi cumprida por este último, bem como os respetivos fundamentos.

Relativamente à caducidade deste direito de resolução, refere o art. 1085º, nº 1 do C.C. que o arrendatário tem o prazo de um ano a contar do conhecimento do facto que deu origem à sua resolução, sob pena de caducidade, no entanto, e de acordo com o art. 1085º, nº 3 do C.C., se estiver em causa um facto continuado, o prazo referido não se considera completo sem ter decorrido um ano desde a sua cessação. A referida comunicação deve ser feita através de notificação judicial avulsa; de contato pessoal do advogado, solicitador ou agente de execução com a entrega do duplicado da comunicação e dos respetivos documentos, sendo obrigatória a assinatura do senhorio na comunicação original; e de carta registada com aviso de receção com a intenção de resolução escrita e assinada pelo arrendatário remetida para o domicílio do senhorio, tendo em conta o disposto no art. 9º, nº 7 do NRAU.

Quanto à matéria da forma de cessação do contrato em causa por via da resolução pelo senhorio encontra-se a mesma já esclarecida no ponto supra (1.2).

CAPÍTULO II - A Ação de Despejo

1. A ação de despejo: conceito, natureza e objeto

Tal como a palavra indica, despejo é o “*desalojamento forçado dos prédios que ocupam os arrendatários*”³⁰ e a respetiva ação com vista ao cumprimento dessa desocupação. Do mesmo modo, RUI PINTO refere-se ao alojamento como um “*...complexo de atos de apreensão e entrega de coisa imóvel arrendada, em realização coativa da obrigação de restituição do locado.*”³¹ Também pode ser observado o disposto no art. 14º, nº1, do NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), que define a ação de despejo como uma ação que tem como objetivo fazer cessar o contrato de arrendamento sempre que a lei determine o recurso à via judicial, de forma a possibilitar essa mesma cessação, seguindo, assim, a forma de processo declarativo comum - com a peculiaridade do nº5, do art. 14º do NRAU, ao conceder ao senhorio a possibilidade de requerer o despejo imediato aquando da falta de pagamento das rendas, despesas ou encargos, vencidos no período igual ou superior a dois meses, acrescidos do valor da indemnização devida pelo arrendatário - que permite a cumulação de pedido de despejo com qualquer outro que não siga a forma de processo especial, designadamente, o pedido de condenação em rendas vencidas³².

É importante notar que, anteriormente à vigência do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), a ação de despejo gozava de duas fases, tendo sido, por isto, considerada uma ação de natureza mista, que se mantém até aos dias de hoje. Constituía, então, a fase declarativa, em que era reconhecido o direito do senhorio relativamente à resolução do contrato e, simultaneamente, a condenação do arrendatário para desocupação do imóvel, e a fase executiva que consistia no mandado de despejo, ou seja, na efetiva desocupação do imóvel por parte do arrendatário, que tinha por base a sentença condenatória obtida na fase declarativa.

³⁰ ANA PRATA, em “*Dicionário Jurídico*”, 3ª edição, 1992, Almedina, pág. 171.

³¹ RUI PINTO, “*Manual de Execução e Despejo*”, 1ª edição, 2013, Coimbra Editora, pág. 1079.

³² Ideia retirada da obra “*Arrendamento Urbano*”, LUÍS MENEZES LEITÃO, 2014, 7ª edição, Almedina, pág.187.

Com a entrada em vigor do NRAU, as situações pelas quais o senhorio pode resolver o contrato limitam-se às causas previstas no art. 1083º, nº 2, do C.C. anteriormente remetido pelo art. 1084º, nº 1 da mesma legislação. Com esta disposição “nasce” a execução para entrega de imóvel arrendado³³ (previsto no art. 862º e seguintes do Código de Processo Civil (CPC)), integrando-se como uma modalidade especial da execução para entrega de coisa certa³⁴ acabando por tornar maior o fosso entre as duas fases.

No que toca ao objeto da ação de despejo importa esclarecer se, sendo o contrato de arrendamento a base para a propositura da mesma, a inexistência de um contrato reduzido a escrito obsta à pretensão do senhorio em fazer cessar o mesmo e proceder ao despejo do arrendatário, tendo, desta forma, de instaurar uma ação declarativa de condenação, alegando a falta de contrato de arrendamento escrito.

Ora, observando o art. 1069º, nº 1 do C.C., este impõe a redução a escrito como forma e dever de celebração do contrato de arrendamento, e de seguida, no nº 2, apresenta como alternativa à inobservância desta forma, a apresentação da prova de utilização do locado por parte do arrendatário sem que o senhorio tenha apresentado a sua oposição, juntamente com o comprovativo do pagamento das rendas por si pagas pelo período de seis meses, sem que esta seja imputável ao arrendatário.

Tendo em conta a opinião da Sociedade de Advogados, S.P, R.L (SANTOS, MAIA, MARQUES & MOREIRA), estes referem que, relativamente, a esta forma exigida pela lei, a inexistência da mesma no contrato de arrendamento celebrado não implica a nulidade do mesmo, uma vez que é dada ao arrendatário a possibilidade de fazer prova do contrato verbal e dos pressupostos elencados já referidos no nº 2, do art. 1069º do C.C..

³³ Tendo como título executivo a sentença proferida no âmbito da ação de despejo relativamente à cessação do contrato de arrendamento.

³⁴ Segundo LUÍS MENEZES DE LEITÃO, caracteriza-se por admitir, de forma mais facilitada, a suspensão da execução e o diferimento da desocupação do prédio.

Em sentido contrário, no ponto de vista do Dr. Carlos LACERDA BARATA³⁵, um contrato de arrendamento com duração superior a seis meses deve observar a forma escrita, sob pena da aplicação da nulidade do art. 220º do C.C., sendo que os contratos de arrendamento com duração inferior a seis meses são abrangido pelo princípio da liberdade de forma consignado no art. 219º do C.C..

Indo ao encontro da opinião anterior, veja-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, proferido no Processo nº 73/18.0T8ETZ.E1, de 13 de fevereiro de 2020 (Relatora Juíza Embargadora Dr. Florbela Moreira Lança). Este defende que, estando em causa no presente Acórdão um contrato arrendamento de 2016 (já este abrangido pela alteração introduzida pela Lei nº 31/2012, de 12 de dezembro, que reporta ao nº 1, do art. 1069º do C.C.), a lei sujeita o contrato em causa à forma escrita, considerado por isto um contrato formal, sendo objeto de nulidade quando não seja observada tal forma na sua celebração, pois, na sua ótica, o legislador não consagrou um meio alternativo para a sanção do vício uma vez que o comprovativo do pagamento da renda já era aplicado no direito anterior.

No meu entender, estando exposto no nº 1, do art. 1069º do C.C. que o contrato de arrendamento deve observar a forma escrita deverá aplicar-se o regime da nulidade exposto no art. 220º do C.C. quando esta não seja verificada no respetivo contrato. Sendo que se trata de um contrato formal, deve este, efetivamente, ser reduzido a escrito, uma vez que perante um conflito ou a possibilidade de existir determinado problema entre as partes contratantes, devem estas ter assegurados e acordados os seus direitos e deveres para, assim, poderem usufruir do seu direito de defesa. Observando o art. 2º da CRP, sob o Estado de Direito Democrático, devem ser aplicados e assegurados os princípios da segurança e proteção jurídica do cidadão, ou seja, a este deve ser assegurado o mínimo de certeza de que se encontra protegido pela lei, também resultante da sua expectativa jurídica criada, suscitando o devido sentimento de confiança do cidadão perante a lei.

Tal como esclarecido no ponto supra (Ponto 1.3), sendo o imóvel o objeto do contrato de arrendamento, torna-se inequívoco que este funciona como objeto da presente ação, pois tem que ser verificada uma relação senhorio-arrendatário através de um

³⁵ Mestre em Direito, Advogado e Assistente da Faculdade de Direito de Lisboa.

contrato que acarreta obrigações recíprocas para as partes contratantes, onde são expostas e especificadas, tal como possíveis acordos entre estas.

A ação de despejo tem como objetivo uma sentença que promulgue a cessação do contrato de arrendamento, bem como os seus efeitos, consistindo, desta forma na causa de pedir da presente ação.

2. Ação de despejo como ação declarativa constitutiva?

Analisando o art. 10º do CPC, observa-se a presença de dois tipos de ações no nosso ordenamento jurídico.

Desde logo, a ação declarativa que é subdividida conforme três finalidades. A ação declarativa de simples apreciação (alínea a), do nº3, do art. 10º do CPC) que visa, essencialmente, a obtenção de uma declaração relativamente à existência ou não de um facto jurídico ou de um direito, como é o exemplo da declaração judicial do direito de preferência do arrendatário; a ação declarativa de condenação (alínea b), do nº 3, do art. 10º do CPC) que, estando em causa a violação de um direito, tem como objetivo a exigência de uma prestação de uma coisa ou de um facto associada ao mesmo dirigida ao réu, por exemplo, o embargo de obra nova (regulado no art. 397º e ss do CPC) e, por fim, a ação declarativa constitutiva (alínea c), do nº3, do art. 10º do CPC), que tem em vista a autorização de uma mudança na já existente ordem jurídica, podendo o juiz constituir, modificar ou extinguir a mesma, como é o caso da declaração de divórcio.

De seguida, a ação executiva (nº4, do art. 10º do CPC) que, tal como o nome indica, pretende fazer cumprir uma obrigação que é devida por parte do credor de forma coerciva, através do pagamento de quantia certa, da entrega de coisa certa ou na prestação de facto (positivo ou negativo, fungível ou infungível).

Importa atentar às alterações introduzidas naquilo que é e se baseia a ação de despejo.

Segundo o revogado Regime do Arrendamento Urbano (RAU), regulado no Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro, no seu art. 55º do Anexo, a ação de despejo tinha como finalidade a cessação da situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei

impusesse o recurso a esta via judicial. Sendo que, este regime considera a ação de despejo como um meio essencial para a efetivação desta cessação, sempre que o arrendatário não concorde com a mesma.

Refere o art. 56º do mesmo Anexo, que a presente ação segue a forma do processo comum na sua fase declarativa, ou seja, onde é proferida a decisão do juiz que constitui a extinção da relação jurídica entre as partes contratantes, seguindo-se, a fase executiva onde o senhorio pode, junto com o pedido de despejo, requerer a condenação do réu no pagamento das rendas ou de indemnização, resultando numa ação executiva para entrega de coisa certa. Inclusive, gozava este da possibilidade de requerer um mandado de despejo quando o arrendatário não procedesse à entrega do locado na data estabelecida na sentença judicial (nº 1, do art. 59º do Anexo).

Com a entrada em vigor do NRAU, a finalidade da ação de despejo não se altera (mantendo-se igual a redação do art. 55º, nº 1 do Anexo referido), pelo que continua com a finalidade de fazer cessar a situação jurídica do contrato de arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial, seguindo, igualmente, nesta fase em que é proferida sentença judicial através da ação declarativa constitutiva, a forma do processo comum.

Após esta sentença é, então, conduzida a fase executiva através da interposição da ação executiva para entrega de coisa certa, em que o senhorio terá que apresentar o contrato de arrendamento, juntamente com o comprovativo da comunicação ao arrendatário do montante em dívida relativamente às rendas, despesas ou encargos (art. 14º-A do NRAU).

Querendo optar pela via extrajudicial, o senhorio pode enveredar pelo PED que tem como objetivo a efetivação da cessação do contrato de arrendamento, no entanto, este já terá que se encontrar extinto, funcionando, desta forma, como condição para a utilização deste meio. Neste procedimento pode existir uma cumulação de pedidos, ou seja, o senhorio pode pedir o pagamento das rendas, despesas ou encargos, como também pedir o despejo, acompanhado da comunicação ao arrendatário do montante em dívida.

Tal como pode depreender-se das alterações expostas entre regimes, nota-se que na vigência do RAU, a ação de despejo era condição *sine qua non* para a cessação como também para a efetivação desta, tornando-a numa via única de resolução.

Porém, com a possibilidade do senhorio em proceder ao pedido de despejo através deste procedimento extrajudicial (concebido para oferecer custos e períodos de resolução mais acessíveis do que os praticados no sistema judicial, como também “desentupir” os tribunais), supondo que o contrato de arrendamento entre as partes encontrara-se extinto e sem que tenha feito tal pedido mediante ação executiva, veio, assim, reduzir, consideravelmente, a esfera de aplicação desta ação, uma vez que o procedimento passa a integrar e aplicar algumas das competências pertencentes a esta.

EDGAR VALENTE³⁶ defende que esta passa a ser considerada uma ação declarativa constitutiva, face ao teor da sentença que aí é proferida, e que determina ou não a cessação da relação constituída pelo contrato de arrendamento, nas situações em que a lei imponha o recurso à via judicial (vide art. 14º, nº 1 do NRAU).

De facto, ao diminuir a natureza executiva desta ação, em contrapartida do seu alargamento para outro procedimento não implica o abandono total da função da mesma, pois tem um papel essencial aquando da cessação e extinção da relação arrendatícia, ainda que o senhorio opte pelo procedimento extrajudicial, uma vez que esta continua a ter a sua importância (embora consistindo apenas na extinção do contrato), nomeadamente, para o passo seguinte, a desocupação efetiva do locado pelo arrendatário.

Por fim, não se presume a ação de despejo como uma ação declarativa constitutiva, porquanto da sua intrínseca natureza executiva para a qual foi concebida, bem como os seus efeitos, ou seja, a desocupação coativa por parte do arrendatário.

3. O Procedimento Especial de Despejo

3.1 Enquadramento e âmbito de aplicação

O Procedimento Especial de Despejo (PED) é um procedimento administrativo que tem como objetivo adquirir um título de despejo de forma mais célere e simplificada, quando verificado o incumprimento das obrigações do arrendatário, funcionando como

³⁶ “Manual de Despejo e Arrendamento”, 2020, Almedina, pág. 397.

uma alternativa à ação executiva (mais concretamente, uma ação executiva para entrega de imóvel arrendado).

Atendendo ao disposto no art. 15º, nº1 do NRAU, este procedimento é “...*um meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes.*”. Determina, assim, a desocupação do imóvel e a sua entrega ao senhorio proprietário, dentro do prazo de um mês, logo após verificada a cessação, tal como decorre dos arts. 1081º e 1087º do C.C..

O PED é definido pelo seu carácter urgente, o que significa que não é suspenso durante as férias judiciais, nem sujeito a qualquer dilação, tal como consta do nº 5, do art.15º-S do NRAU, indo, igualmente, ao encontro daqueles que foram os objetivos que levaram à sua criação, ou seja, a redução do tempo de resolução entre a entrada da ação judicial e a sentença proferida (mandado de despejo), tal como a desobstrução dos tribunais, sendo, desta forma, mediante o PED realizado no prazo idealizado de três meses³⁷.

Relativamente ao seu âmbito de aplicação é restrito às situações enunciadas no art.15º, nº 2 do NRAU. No entanto, para que seja possível recorrer a este procedimento é imperativa a existência do contrato escrito, resultante do disposto no art.1069º, nº1 do C.C., por forma a garantir a eficácia e validade do mesmo (caso contrário, o senhorio tem de recorrer a uma ação judicial), bem como o comprovativo de liquidação do imposto do selo sobre o registo do contrato de arrendamento por parte do senhorio à Autoridade Tributária e Aduaneira.

³⁷ Considera-se interessante observar os dados estatísticos quanto à sua duração e taxa de sucesso. Segundo os dados fornecidos pelo Ministério da Justiça, em 2016, a duração média deste procedimento foi de 102 dias indo, desta forma, ao encontro da esperada celeridade do mesmo. Porém, segundo dados divulgados pela Direção-Geral de Política de Justiça, em 2013, num universo de 412 processos a taxa de sucesso para os PED`s rondou os 66%, e 52% para outros procedimentos do BNA. Neste seguimento, entre o ano de 2013 e 2015, deram entrada 12 mil requerimentos de despejo, sendo que mais de metade foram alvo de recusa e apenas quase 5 mil deram origem ao efetivo título de despejo.

Embora possam existir limitações que, de certa forma, contribuam para a mora do procedimento (oposição do arrendatário, requerimento de suspensão de desocupação pelo mesmo, entre outros), e se desviem daquilo que seriam o objetivo e a génese do mesmo, pode considerar-se o BNA mais célere do que a via judicial (os tribunais), considerando que as ações de despejo em 2015, duraram, em média, 271 dias, e 216 dias em 2016. Desta forma, o PED apresenta, ainda assim, uma taxa de sucesso positiva.

Este procedimento visa, essencialmente, a desocupação do imóvel por parte do arrendatário, cujo contrato entre este e o respetivo senhorio já se encontra terminado, sendo, deste modo, considerado como objeto do requerimento de despejo a apresentar o próprio imóvel que o senhorio pretende reaver (vide art. 8º, nº 1 do Decreto-Lei nº 1/2013, 7 de janeiro).

3.2 Tramitação do Procedimento Especial de Despejo

A tramitação do PED encontra-se regulada nos art. 15º e 15º-S do NRAU. Para assegurar este procedimento foi criado um órgão administrativo e não jurisdicional, o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, que possui competência territorial nacional, como se pode observar no art. 15º-A do NRAU, e exclusividade na aplicação e tramitação do PED, de acordo com o art. 2º do Decreto-Lei nº 1/2013, de 07 de janeiro, com o objetivo de garantir o direito dos cidadãos na obtenção da resolução das suas causas num espaço de tempo útil e razoável, cumprindo os direitos constitucionais consagrados nos nº 4 e 5, do art. 20º da CRP, na criação e certificação de procedimentos que promovam a celeridade e a prioridade.

O Procedimento Especial de Despejo inicia-se com a apresentação do requerimento de despejo, através de modelo próprio disponível junto do BNA (art. 15º-B, nº 1 do NRAU), que pode ser entregue em papel ou por via eletrónica pelo próprio requerente, por advogado ou solicitador deste juntamente com o contrato de mandato e a referência do domicílio profissional do mesmo, segundo o art. 15º-B, nº 5 do NRAU.

É de notar que o procedimento apenas será considerado iniciado na data em que ocorre o pagamento da taxa de justiça correspondente ou, noutros casos, quando seja junto ao requerimento o comprovativo do pedido de apoio judiciário, ou da outorga do mesmo quando esteja em causa o pagamento faseado ou a dispensa dos encargos processuais³⁸, garantindo, assim, o cumprimento do direito do senhorio ao acesso ao direito e aos

³⁸ Vide art. 15º-B, nº 8 do NRAU.

tribunais (consagrado no n.º 1, do art. 20.º da CRP) para que possa reivindicar a falta de pagamento das rendas, despesas ou encargos, tal como assegurar a defesa do arrendatário neste âmbito, sem que a justiça lhes seja negada por incapacidades ou insuficiências de meios económicos.

O requerimento deve conter todas as disposições descritas no n.º 2, do art. 15.º-B do NRAU sob pena de recusa do mesmo (alínea b), do n.º 1, do art. 15.º-C do NRAU), bem como se for verificada alguma irregularidade constante das restantes alíneas do mesmo artigo, podendo o requerente apresentar novo requerimento no prazo de 10 dias a contar da data da notificação da recusa.

Segue-se, após a verificação das condições para o “início” do processo com a entrega do requerimento, a notificação ao requerido. De acordo com o art. 15.º-D do NRAU, esta é remetida ao arrendatário pelo BNA através de carta registada com aviso de receção para o domicílio estabelecido no requerimento indicado pelo senhorio.

O arrendatário dispõe de 15 dias para proceder à desocupação do locado e ao pagamento da quantia requerida pelo senhorio, juntamente com a taxa de justiça liquidada por este (no caso de ter sido pedido o pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso), ou para deduzir oposição e/ou requerer o diferimento da desocupação do locado.

Importa notar que este requerimento de diferimento da desocupação assume carácter de urgência e é dirigido ao juiz do tribunal judicial da situação do locado em causa, podendo o arrendatário invocar razões de natureza social consideradas como indispensáveis à sua sobrevivência e estabilidade para justificação do seu incumprimento no pagamento das rendas (tais como, ser beneficiário do rendimento social de inserção, ou do subsídio de desemprego que seja de valor igual ou inferior à retribuição mínima garantida³⁹, ou ser detentor de uma incapacidade igual ou superior a 60 por cento), devendo entregar as provas pertinentes e indicar, no máximo, três testemunhas a apresentar.

³⁹ Sendo da responsabilidade do Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social o pagamento das rendas devidas ao senhorio relativas ao período de diferimento, como resulta do n.º 3, do art. 15.º-N do NRAU.

Pode este ser indeferido na hipótese de ser apresentado fora do prazo legal, se os fundamentos invocados pelo arrendatário não forem considerados ajustados à causa ou se for considerado infundado, sendo que, na possibilidade do seu diferimento o senhorio é notificado tendo o prazo de 10 dias para apresentar a sua contestação, incluindo, igualmente, as provas pertinentes e as testemunhas a apresentar.

Deve o juiz pronunciar-se sobre este pedido no prazo de 20 dias quando este provenha das razões sociais anteriormente referidas, tornando-se perentório que o diferimento da desocupação não pode exceder o prazo de cinco meses face à data do trânsito em julgado da decisão que o originou (vide art. 15º-O do NRAU).

Observando o art. 15º-F do NRAU, a oposição por parte do arrendatário ao requerimento de despejo deve ser remetida para o BNA por via eletrónica, e deve referir o contrato de mandato entre este e o seu mandatário, bem como o domicílio profissional do mesmo, contendo, igualmente, o documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça e das cauções correspondentes às moras mencionadas no nº 3 e 4, do art. 1083º do C.C. (quando estiver em causa a falta de pagamento das rendas, despesas ou encargos) não podendo ultrapassar o valor de seis rendas, exceto se se mostrar beneficiário de apoio judiciário. Note-se que, no âmbito e nesta fase do procedimento, a constituição de patrocínio judiciário afigura-se obrigatória aquando da dedução de oposição por parte do arrendatário e nos atos posteriores à sua distribuição, sendo que a CRP no seu art. 20º, nº 2, garante o direito de qualquer uma das partes em obter tal patrocínio e serem acompanhadas e representadas por um advogado.

No entanto, resulta do disposto no art. 15º-E do NRAU a conversão do requerimento de despejo em título para a desocupação do locado quando o arrendatário não apresentar oposição dentro do prazo estabelecido após ser notificado, quando não seja paga a taxa de justiça pelo mesmo resultando numa oposição não deduzida (nº 4, do art. 15º-F do NRAU), sendo considerada igualmente como não deduzida aquando do não pagamento da taxa de justiça por parte do arrendatário no prazo de cinco dias, face à data da notificação da decisão definitiva do indeferimento do pedido do apoio judiciário (nº 5, do art. 15º-F do NRAU), ou quando o arrendatário não cumprir com o pagamento das rendas que se forem vencendo na pendência do procedimento em estudo (vide art. 15º, nº 8 do NRAU).

Após a possível apresentação de oposição por parte do arrendatário, segue a mesma para distribuição pelo BNA, bem como a sua cópia para o arrendatário. Tal como resulta do disposto no art. 15º-H do NRAU, são as partes convidadas pelo juiz ao aperfeiçoamento das suas peças processuais, no prazo de 5 dias, podendo este prazo ser estendido para 10 dias na possibilidade de pretenderem apresentar novo articulado sempre que seja considerada a garantia do contraditório, ordenando este a notificação das partes para a data da audiência de julgamento.

Regulada no art. 15º-I do NRAU, a audiência de julgamento é efetuada nos 20 dias subsequentes à data do início da distribuição. Na tentativa infrutuosa do juiz em conciliar as partes segue-se a produção das provas, sendo estas apresentadas na audiência incluindo as, já referidas, três testemunhas. No entanto, e se não estiver em causa a remarcação da audiência (com um prazo de conclusão do julgamento de 10 dias), a sentença é imediatamente proferida na própria ata.

Uma vez logrado o título para a desocupação do locado pelo arrendatário, e segundo o art. 15º-J do NRAU, é da responsabilidade do AE, oficial de justiça ou notário a sua deslocação ao imóvel em causa para, assim, realizar e lavrar as diligências necessárias que se repercutem na tomada de posse do locado, tendo estes a possibilidade de requerer o acompanhamento das autoridades policiais em situações de arrombamento ou substituição da fechadura, de forma a fazer cumprir tal diligência (art. 757º, nº 6 do CPC).

A desocupação do locado, bem como a remoção dos bens móveis podem, contudo, ser alvo de acordo entre as partes relativamente ao seu prazo, no entanto, terá que ser realizada entre as 7 e as 21 horas do dia acordado, tendo que ser entregue a quem presentear a diligência uma cópia do título de desocupação pelo AE, oficial de justiça ou notário.

Deste modo, deve o mandatário prosseguir com o arrolamento dos bens que se encontrem no locado, sendo obrigação do arrendatário proceder à remoção dos bens imóveis que sejam da sua posse, no prazo de 30 dias, incorrendo no risco de serem julgados como abandonados (art. 15º-K do NRAU).

Verificada a recusa do arrendatário em abandonar o locado de sua livre e espontânea vontade ou a não remoção dos seus bens móveis e o PED não seja ainda do conhecimento do juiz, é aplicado o disposto no art. 15º-L do NRAU.

Desta forma, dirige o AE, o oficial de justiça ou o notário um requerimento, de caráter urgente, que deverá ser acompanhado do documento comprovativo da taxa de justiça aplicada e do título judicial para a desocupação do locado, ao tribunal judicial onde se encontra situado o imóvel, para que seja autorizada a entrada imediata no mesmo, no prazo de cinco dias⁴⁰. Autorizada a entrada no domicílio pelo juiz, deve o mandatário responsável tomar posse do imóvel conforme esclarecido anteriormente, e aplicando as normas procedimentais definidas no art. 15º-J, nº 2 a 4 e art. 15º-K do NRAU.

Neste procedimento em causa pode, igualmente, verificar-se a suspensão da desocupação do locado pelo arrendatário. Atento o disposto no art. 15º-M do NRAU, pode este último, sem que tivesse tido oportunidade de interceder no respetivo processo, apresentar o título de arrendamento provindo do senhorio ou o título de subarrendamento, inclusive de cessão da posição contratual, também provindo do mesmo, dentro do prazo legal de 15 dias, bem como a sua notificação ao senhorio ou a autorização deste relativamente ao subarrendamento ou cessão da posição contratual, devendo, os mesmos datar momento anterior ao início deste procedimento.

Deste modo, o mandatário deve suspender qualquer diligência neste sentido, lavrando as certidões das ocorrências e juntando às mesmas os documentos apresentados pelo arrendatário (ou pessoa que se encontrasse no local), tendo que comunicar o prosseguimento das mesmas com a exceção deste, no prazo de 10 dias, apresentar requerimento dirigido ao juiz com o objetivo de este confirmar a suspensão da desocupação.

Após a audição do senhorio é apresentada a decisão do juiz, no prazo de cinco dias, podendo esta enveredar pela confirmação da suspensão da desocupação ou,

⁴⁰ Este requerimento para a autorização de entrada no locado pode ser objeto de recusa quando não sejam juntos os documentos enunciados, o próprio requerimento não se encontre devidamente preenchido ou não ter sido empregue o seu modelo disponível, ou não se encontrarem cumpridas as normas relativas à forma de comunicação e notificação do mesmo referidas nos artigos 9º, 10º e 15º-D do NRAU.

contrariamente, pela ordem de levantamento da suspensão e ordenando o prosseguimento das diligências necessárias à desocupação do arrendatário.

Efetuada a deslocação ao imóvel por parte do AE, do oficial de justiça ou do notário, o arrendatário tem a possibilidade de impugnar o título de desocupação do locado invocando como fundamentos, apenas e tal como referido anteriormente, a forma de comunicação do título (art. 9º e 10º do NRAU) ou a sua notificação (art. 15º-D do NRAU). É esta dirigida ao juiz, no prazo de 10 dias, seguida da notificação ao senhorio para apresentar oposição à impugnação no prazo de 10 dias, importando notar que esta terá sempre efeito meramente devolutivo, ou seja, ainda que seja interposto recurso da decisão do juiz, os efeitos jurídicos desta são produzidos e considerados imediatamente exequíveis, embora provisórios (vide art. 15º-P do NRAU).

Por fim, conforme consagrado no art. 15º-G do NRAU, assiste-se à extinção do PED aquando da desocupação do locado, ou da morte ou desistência do arrendatário ou do senhorio, sendo que este último pode desistir até ao momento da dedução da oposição do arrendatário ou após o prazo estabelecido para esta ainda que o arrendatário não a tenha deduzido.

CAPÍTULO III - A emergência de uma nova realidade gerada pelo vírus SARS-CoV-2 (Covid-19)

1. Enquadramento

Em dezembro de 2019, na cidade de Wuhan, na China, fora detetado um vírus altamente contagioso denominado de SARS-COV-2, dando origem à doença Covid-19 que iria mudar o mundo tal como o conhecíamos. Este faz parte de uma família de vírus, Coronavírus, que atinge, principalmente, o sistema respiratório. Desagregando esta palavra pode chegar-se à sua denominação mais técnica, significando, assim, na língua inglesa como “severe acute respiratory syndrome”⁴¹ (SARS), “coronavírus” (COV) “2” (segunda ocorrência deste vírus, tendo sido a primeira verificada em 2002).

A 30 de janeiro de 2020 foi decretada a situação de Emergência de Saúde Pública de Âmbito Internacional da Covid-19 pela Organização Mundial da Saúde (OMS), tendo esta considerado a Covid-19 como uma pandemia⁴², no dia 11 de março de 2020.

Sendo inevitável trazer à baila a globalização, atente-se que um dos seus efeitos é, precisamente, a fácil e ágil deslocação entre países e continentes, tendo como consequência a facilitada comunicação e aproximação entre povos, o que resulta, nestes casos sanitários, num nível de contágio ainda maior à escala mundial. Ainda que, tal como se sucedeu na presente situação, o país ou a cidade tome medidas com vista à prevenção da expansão de um vírus, a fugacidade das deslocações, transações e comunicações, resultantes deste fenómeno e do natural desenvolvimento do Homem, tornam quase impraticável o seu total controlo, assistindo-se, desta forma, ao brotar de uma pandemia.

⁴¹ Síndrome Respiratória Aguda Grave.

⁴²Cumprir referir a distinção entre epidemia e pandemia. A primeira acontece quando várias cidades ou regiões de um determinado país são afetadas por uma doença ou vírus, em que seja declarada uma epidemia pelas autoridades de saúde; em sentido oposto, a segunda ocorre e é declarada como tal quando são verificados casos crescentes e descontrolados de uma determinada doença ou vírus em diversos países, resultando numa emergência global.

que, devido à sua elevada taxa de contágio e letalidade, é considerada como a maior desde a Gripe Espanhola, em 1917.

Segundo a Direção-Geral da Saúde (DGS), a Covid-19 pode transmitir-se pelo contato físico próximo através de gotículas respiratórias ou de saliva (tosse, espirro) que são por nós, naturalmente, expelidas num momento de conversa e pelas mãos (contato direto) que não se encontrem devidamente higienizadas com água e sabão, e que a pessoa possa tocar com estas na região do nariz, olhos ou boca.

Os principais sintomas associados são semelhantes à dita gripe sazonal, sendo os mais comuns, a febre acima dos 38.0°C sem que lhe seja atribuída outra causa, a tosse seca progressiva associada a dores de cabeça ou no corpo; porém são considerados ainda como menos comuns, a dor de garganta, a diarreia, a perda (total ou parcial) do olfato ou paladar, irritações na pele; por fim, como sintomas mais graves existem a dificuldade respiratória ou mesmo falta de ar, a pressão ou dor no peito e a perda da fala ou capacidade motora. Importa, desta forma, notar que os grupos de risco, tal como a palavra indica, têm uma maior probabilidade e nível de risco na contração da doença e sintomas associados, são neste grupo incluídas, as pessoas com obesidade, hipertensão arterial, diabetes ou problemas respiratórios (asma ou bronquite), pessoas com idade igual ou superior a 65 anos, fumadores, pessoas que sofram de uma debilidade no sistema imunológico, pessoas transplantadas, entre outras.

À data de hoje, 16 de abril de 2021, conta-se com mais de 139 milhões de casos mundialmente, sendo que destes faleceram perto de três milhões de pessoas. A nível nacional, tendo aparecido o primeiro caso em 2 de março de 2020, verifica-se um número total de casos de 829 mil, e um número total de óbitos inferior a 17 mil, tendo em linha de conta que os valores relativos a estes dados são alvo de atualizações diárias.

Importa atentar à Lei de Bases da Protecção Civil (Lei nº 27/2006, de 3 de julho), que esclarece a existência de três estados que podem ser declarados, sendo eles por ordem crescente de gravidade, o estado de alerta, o estado de contingência e o estado de calamidade. O nosso país foi alvo da declaração de cada um deles, tendo permanecido desde março de 2020 até 30 de abril de 2021 em estado de emergência.

Regulado na Lei nº 44/86, de 30 de setembro, o Regime do estado de sítio (mais gravoso) e do estado de emergência expõe as suas particularidades iniciando, desde logo, com as razões que podem levar o Governo a declarar os mesmos. Desde logo, no seu art.1º, nº 1, explica que apenas podem ser declarados quando esteja em causa uma agressão efetiva por forças estrangeiras, uma grave ameaça ou distúrbio à ordem constitucional, ou, por fim, quando se verifique a calamidade pública, sendo da competência do Presidente da República a sua declaração, que depende da audição do Governo e de autorização da Assembleia da República. Relativamente à sua duração, este pode durar 15 dias, sujeitos ou não a renovação por períodos iguais de tempo.

Atendendo ao disposto no art. 9º deste Regime, considera-se que ainda que se verifique uma suspensão dos direitos, liberdades e garantias dos cidadãos, esta é, no entanto, parcial, ou seja, um conjunto de direitos, liberdades e garantias que não podem ser de todo afetados, tais como, o direito à vida, à identidade pessoal, à integridade pessoal, à cidadania, à religião, à capacidade civil, à não retroatividade da lei criminal, à liberdade de consciência, e de defesa dos arguidos (art. 2º da disposição legal mencionada). É importante referir que, nestes estados, é aplicado o crime de desobediência a todos aqueles que não cumprirem as indicações e recomendações do Governo e, neste caso, das autoridades de saúde.

No dia 13 de março de 2020 fora, então, decretado o estado de calamidade pública em Portugal através do Decreto-Lei nº 10-A/2020, seguido do estado de emergência declarado no dia 18 de março de 2020, pelo Decreto do Presidente da República nº 14-A/2020⁴³.

⁴³ Importa referir todos os Decretos do Presidente da República e suas autorizações, apresentadas por ordem cronológica. Decreto do Presidente da República nº 17-A/2020, de 2 de abril; Decreto do Presidente da República nº 51-U/2020, de 6 de novembro; Decreto do Presidente da República nº 59-A/2020, de 20 de novembro; Decreto do Presidente da República nº 61-A/2020, de 4 de dezembro; Decreto do Presidente da República nº 66-A/2020, de 17 de dezembro; Decreto do Presidente da República nº 6-A/2021, de 6 de janeiro; Decreto do Presidente da República nº 6-B/2021, de 13 de janeiro; Decreto do Presidente da República nº 9-A/2021, de 28 de janeiro; Decreto do Presidente da República nº 11-A/2021, de 11 de fevereiro; Decreto do Presidente da República nº 21-A/2021, de 25 de fevereiro; Decreto do Presidente da República nº 25-A/2021, de 11 de março; Decreto do Presidente da República nº 31-A/2021, de 25 de março; Resolução do Conselho de Ministros nº 10-A/2020, de 13 de março; Resolução da Assembleia da República nº 15-A/2020, de 18 de março; Resolução da Assembleia da República nº 22-A/2020, de 2 de abril; Resolução do Conselho de Ministros nº 22/2020, de 14 de abril; Resolução do Conselho de Ministros nº 24/2020, de 14 de abril; Resolução da Assembleia da República nº 23-A/2020, de 17 de abril; Resolução do Conselho de Ministros nº 33-B/2020, de 30 de abril; Resolução do Conselho

2. Medidas Preventivas

Indo ao encontro daquilo que são as recomendações da DGS, numa entrevista ao Professor Francisco Antunes, ex-Diretor do Serviço de Doenças Infecciosas do Centro Hospitalar Lisboa Norte (Hospital Santa Maria) e da Clínica Universitária de Doenças Infecciosas da Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa, este recomenda como cuidados e tratamento para quem suspeite que esteja infetado ou quem contraia, efetivamente, este vírus a manutenção das pessoas no seu domicílio, inclusive o isolamento (a chamada “quarentena” de 14 dias) dos próprios familiares, a toma de paracetamol de forma a aliviar a febre (que se verifique superior a 37,5°C) e as dores no corpo e contactar a linha Saúde 24. Após a realização do teste para a Covid-19 que se confirme positivo, a pessoa infetada terá que manter estes cuidados até ao segundo resultado negativo do referido teste.

de Ministros nº 33-C/2020, de 30 de abril; Resolução do Conselho de Ministros nº 34-A/2020, de 13 de maio; Resolução do Conselho de Ministros nº 41/2020, de 6 de junho; Resolução do Conselho de Ministros nº 43-A/2020, de 12 de junho; Resolução do Conselho de Ministros nº 43-B/2020, de 12 de junho; Resolução do Conselho de Ministros nº 45-B/2020, de 22 de junho; Resolução do Conselho de Ministros nº 53-D/2020, de 20 de julho; Resolução do Conselho de Ministros nº 64-A/2020, de 20 de agosto; Resolução do Conselho de Ministros nº 87/2020, de 14 de outubro; Resolução do Conselho de Ministros nº 88/2020, de 14 de outubro; Resolução do Conselho de Ministros nº 89-A/2020, de 26 de outubro; Resolução do Conselho de Ministros nº 92/2020, de 31 de outubro; Resolução do Conselho de Ministros nº 92-A/2020, de 2 de novembro; Resolução da Assembleia da República nº 83-A/2020, de 6 de novembro; Lei Orgânica nº 3/2020, de 11 de novembro; Resolução do Conselho de Ministros nº 99/2020, de 18 de novembro; Resolução do Conselho de Ministros nº 100/2020, de 18 de novembro; Resolução do Conselho de Ministros nº 101/2020, de 20 de novembro; Resolução da Assembleia da República nº 87-A/2020, de 20 de novembro; Resolução da Assembleia da República nº 87-B/2020, de 20 de novembro; Resolução da Assembleia da República nº 89-A/2020, de 4 de dezembro; Resolução do Conselho de Ministros nº 108/2020, de 15 de dezembro; Resolução da Assembleia da República nº 90-A/2020, de 17 de dezembro; Resolução do Conselho de Ministros nº 114/2020, de 30 de dezembro; Resolução do Conselho de Ministros nº 118/2020, de 30 de dezembro; Resolução do Conselho de Ministros nº 119/2020, de 31 de dezembro; Resolução da Assembleia da República nº 1-A/2021, de 6 de janeiro; Resolução da Assembleia da República nº 1-B/2021, de 13 de janeiro; Resolução do Conselho de Ministros nº 4-A/2021, de 15 de janeiro; Resolução da Assembleia da República nº 14-A/2021, de 28 de janeiro; Resolução do Conselho de Ministros nº 8-B/2021, de 4 de fevereiro; Resolução da Assembleia da República nº 63-A/2021, de 11 de fevereiro; Resolução da Assembleia da República nº 69-A/2021, de 25 de fevereiro; Resolução do Conselho de Ministros nº 16-A/2021, de 8 de março; Resolução da Assembleia da República nº 77-B/2021, de 11 de março; Resolução do Conselho de Ministros nº 19/2021, de 13 de março; Resolução da Assembleia da República nº 88/2021, de 23 de março; Resolução do Conselho de Ministros nº 33-A/2021, de 24 de março; Resolução da Assembleia da República nº 90-A/2021, de 25 de março.

Higienizar (com água e sabão) ou desinfetar (com álcool-gel, mínimo de 70% de álcool) as mãos, utilizar máscara, manter o distanciamento social de 2 metros entre as pessoas, cobrir o nariz e a boca com a parte interior do cotovelo, são outras das medidas preventivas mais anunciadas.

Estando em causa uma questão de saúde pública qualificada pela OMS, tornou-se imperativa a tomada de medidas urgentes e excepcionais com vista à erradicação e transmissão do vírus, colocando em segundo plano, mas não os esvaziando de conteúdo, os direitos e liberdades dos cidadãos.

Consagrada no art. 199º, alínea g) da CRP, compete ao Governo, no seu exercício das funções administrativas, a prática de atos e providências que se afigurem necessários ao desenvolvimento económico-social e à satisfação daquelas que forem as necessidades da comunidade portuguesa.

Com esta foram apresentadas várias medidas de prevenção que passaram pelo quase “fecho” total do país. Tendo em conta a situação pandémica, procedeu-se ao isolamento/confinamento obrigatório com a finalidade de evitar a propagação do vírus que consiste, numa primeira instância, no dever geral de recolhimento domiciliário (prescrito no art. 5º do DL nº 2-A/2020, de 20 de março de 2020), ao encerramento dos estabelecimentos de ensino, dos centros comerciais (com exceção daqueles em que estivesse inserido o comércio de bens essenciais de primeira necessidade e serviços farmacêuticos) e comércio a retalho, das atividades recreativas, desportivas, culturais e artísticas, à suspensão dos serviços públicos, funcionando apenas com marcação de atendimento presencial (como por exemplo, a Segurança Social, lojas de cidadão), à suspensão de atividades que consistam na prestação de serviços (restauração, estabelecimentos de estética e cabeleireiros, entre outros), à suspensão de eventos de culto e cariz religioso, e demais atividades e serviços expostos no Anexo I, do Decreto do Presidente da República nº 2-A/2020, de 20 de março, apelando ao dever geral de cooperação ao combate da Covid-19 por parte dos cidadãos através do cumprimento das medidas implementadas, sob pena de incorrerem no crime de desobediência

Relativamente à área sobre que versa esta dissertação, também os atos, processos e procedimentos jurídicos e judiciais foram alvo de alterações.

Ditou a Lei nº 1-A/2020, de 19 de março, mais propriamente, no seu art. 7º, quanto aos prazos e diligências, a aplicabilidade do regime das férias judiciais aos atos processuais e procedimentais que corram os seus termos nos tribunais judiciais, administrativos, fiscais, arbitrais, no Tribunal Constitucional, no Tribunal de Contas, nos órgãos de execução fiscal, nos centros de resolução alternativa de litígios ou nos julgados de paz, somente até à data da cessação, emitida através de decreto-lei declarando o término da situação emergente e atípica, advinda da infeção epidemiológica originada pelo SARS-CoV-2.

Isto é, tendo em conta a Lei de Organização do Sistema Judiciário, no seu art. 28º, as férias judiciais ditam o encerramento dos tribunais, decorrendo entre o dia do Domingo de Ramos até à Segunda-Feira de Páscoa, bem como entre o dia 16 de julho até dia 31 de agosto, e por fim, entre o dia 22 de dezembro e o dia 3 de janeiro. No entanto, ainda que não sejam praticados atos nestes períodos de encerramento, excetuam-se as citações, as notificações, os registos de penhora, os atos em que esteja em causa um dano irreparável e os processos urgentes, sendo, desta forma, aplicada a continuidade dos prazos ao invés da suspensão verificada no normal funcionamento previsto para as férias judiciais (art. 137º e 138º do CPC).

Portanto, uma vez em causa tal situação pandémica, foram declarados suspensos todos os prazos de prescrição e de caducidade correspondentes a qualquer tipo de processos ou procedimentos, aplicando-se, igualmente, aos procedimentos disciplinares, sancionatórios ou contraordenacionais, aos que corram em conservatórias ou cartórios notariais e aos prazos tributários e administrativos.

Também os processos urgentes (pormenorizadamente tratados no Capítulo seguinte) ainda que beneficiem da continuidade dos seus prazos nas férias judiciais, são aqui suspensos, observando-se, porém, duas exceções. Sendo elas, os processos urgentes em que seja viável e reconhecida a utilização destes meios através de videochamada ou teleconferência, tal como as diligências urgentes que versem sobre direitos fundamentais (por exemplo, relativas a processos de menores em risco ou de arguidos presos) e que o número de pessoas presentes não ultrapasse o número previsto e recomendado pelas autoridades de saúde, de acordo com o disposto no nº 8 e 9, do art. 7º da Lei nº 1-A/2020, de 19 de março, e alterado pela Lei nº 4-A/2020, de 6 de abril, que no seu art. 7º, esclarece

que estes processos urgentes continuam a sua tramitação, desde que verificadas as condições acima referidas, e quando estas não forem possíveis de serem realizadas, os processos em causa serão objeto de suspensão até ao termo da situação excepcional.

CAPÍTULO IV – A ação de despejo e o Procedimento Especial de Despejo e as suas alterações face ao vírus SARS-CoV-2

1. Principais alterações: a mudança e as medidas tomadas

Face à situação pandémica que o país (e o mundo) atravessam e já providos de medidas de segurança e prevenção em todos os setores públicos e privados, a ação de despejo e o PED não deixam de estar, da mesma forma, abrangidos pelas necessárias e imperativas alterações à sua tramitação.

Importa, desde já, referir, que todas as normas implementadas neste domínio vigoram até à cessação das medidas de prevenção e contenção provocadas pela situação epidemiológica, e consequente, estado de emergência, comunicada pela DGS, autoridade nacional de saúde pública competente.

Regulados na Lei nº 1-A/2020, de 19 de março, foram suspensas as ações de despejo, os procedimentos especiais de despejo como também os processos para entrega de coisa imóvel arrendada. Todavia, neste âmbito, foi tida em conta a situação vulnerável a que o arrendatário podia estar sujeito, como por exemplo, a falta de habitação própria (nº 10 da referida disposição legal), por força, para além do mais, dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e direito à habitação (art.ºs 1º, 2º e 65º da CRP).

Foi criado, igualmente, na presente Lei, um regime extraordinário de proteção dos arrendatários, que procede à suspensão dos efeitos produzidos pela denúncia dos contratos de arrendamento (habitacionais e não habitacionais) realizadas pelo senhorio, pela caducidade adjacente a este contrato (com exceção da apresentação de oposição desta forma de cessação pelo arrendatário), pela revogação do mesmo, pela oposição à renovação do contrato de arrendamento por parte do senhorio, bem como da execução da hipoteca que verse sobre o locado fundado como habitação própria do arrendatário.

Na primeira alteração (Lei nº 4-A/2020, de 6 de abril) à Lei anteriormente mencionada, veio o legislador ampliar a esfera da frágil situação do arrendatário,

incluindo outra razão social imperiosa (como por exemplo, a situação de desemprego) como fator a ter conta na suspensão de efeitos, bem como acrescentar, no seu art. 8º, que a suspensão dos efeitos da caducidade do contrato de arrendamento apenas seria efetiva na falta de dedução de oposição por parte do arrendatário.

Regula a Lei nº 4-C/2020, de 6 de abril, o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda no âmbito dos contratos de arrendamento urbano. Este é aplicado às situações previstas no seu art. 3º, nº 1, ou seja, quando os rendimentos do agregado familiar, do arrendatário ou do senhorio (quando derivado do não pagamento das rendas pelo arrendatário), sejam inferiores em 20% relativamente aos rendimentos do mês anterior (ou igual período do ano anterior), ou quando o esforço por parte do agregado familiar no pagamento das rendas constitua uma taxa igual ou superior a 35%.

No entanto, tal como enuncia MÁRCIA PASSOS⁴⁴, parece ter sido alvo de esquecimento por parte do legislador na redação e análise urgente desta situação excecional, a solução prevista para a prolongada mora na efetiva desocupação do locado pelo arrendatário, quando já verificada a cessação do contrato procedente de uma ação de despejo. A autora defende que, podendo estar em causa qualquer outro dos motivos (vide ponto 1.2 do Capítulo I) para a sua cessação, e uma vez que o arrendatário insiste em manter-se no locado, deve, assim, ir ao encontro daquilo que é a principal obrigação recíproca deste, ou seja, efetuar o pagamento das respetivas rendas. Alude, igualmente, ao exemplo do arrendatário não se encontrar a fazer uso do locado há mais de um ano, não devendo, e não fazendo sentido, ocorrer a suspensão de tal diligência para a desocupação, dado que, evidentemente, não se trata da casa de morada de família deste (arrendatário).

No art. 4º da referida Lei, o senhorio apenas pode resolver o contrato de arrendamento, com base na falta de pagamento das rendas vencidas no período em que vigore o estado de emergência, e no mês seguinte após a cessação deste, na eventualidade do arrendatário, no prazo de 12 meses a contar deste término, não proceder ao pagamento das rendas de cada mês.

⁴⁴ Na sua obra “*Guia do Arrendamento em tempos de Covid-19*”, Almedina, 2020, pág. 24.

Foi, então, concebida a possibilidade de os arrendatários que não tenham capacidade de pagamento da renda da sua habitação, e os fiadores dos estudantes que sejam isentos de rendimentos de trabalho, que se encontrem a uma distância superior de 50 km entre a residência do respetivo estabelecimento de ensino e a residência permanente do seu agregado familiar, contraírem um empréstimo sem juros junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.⁴⁵, com o objetivo de agilizar e conceder o pagamento da respetiva renda⁴⁶, não sendo este aplicável a arrendatários já beneficiários de outros regimes especiais, tais como, a renda social e a renda apoiada.

De notar, no entanto, que existe o dever de informação por parte do arrendatário, ou seja, este deve informar, sob forma escrita, o senhorio da sua incapacidade em cumprir com o pagamento das rendas, no prazo de cinco dias anteriores relativos à primeira renda que pretenda ver abrangida por este regime, juntando a esta comunicação o documento comprovativo da situação de quebra de rendimentos.

Porém, este regime não é aplicado às rendas que se vençam a partir do dia 1 de abril de 2020, pelo que, nesta circunstância, o arrendatário deve proceder à notificação do senhorio quanto à sua pretensão de beneficiar deste regime, no prazo de vinte dias após a data da entrada em vigor da Lei nº 4-C/2020, de 6 de abril.

É relevante sublinhar que não basta preencher os requisitos e as condições necessários para usufruir deste regime especial, tendo o arrendatário que proceder, com a devida antecedência, à comunicação expressa da sua pretensão ao senhorio, sob pena de não poder beneficiar do mesmo.

No dia 8 de setembro de 2020, foi apresentado pelo Bloco de Esquerda, o Projeto de Lei nº 483/XIV/1ª (4ª alteração à Lei nº 1-A/2020, de 19 de março), entrando em vigor no dia 1 de outubro de 2020, com o objetivo de alargar o regime extraordinário de proteção dos arrendatários.

⁴⁵ Regime disposto no Regulamento do Programa de Apoio Excecional ao Arrendamento Habitacional.

⁴⁶ Não é permitido que o restante rendimento do agregado familiar seja de valor inferior ao IAS (Indexante dos Apoios Sociais).

Tal como exposto pelo referido Partido, e uma vez que se assistia a uma crescente taxa de desemprego⁴⁷ devido ao impacto resultante da epidemia causada pela Covid-19, seria evidente que o país iria atravessar uma crise económica sem que o vírus estivesse totalmente erradicado. Tendo sido definido, inicialmente, o prazo de suspensão dos efeitos de denúncia e caducidade dos contratos de arrendamentos até ao dia 30 de setembro de 2020 (art. 8º da Lei nº 1-A/2020, de 19 de março, alterada pela Lei nº 14/2020, de 9 de maio), mas rapidamente se concluiu que, no dia 1 de outubro de 2020, a situação económica iria agravar-se ainda mais devido à cessação de milhares de contratos de arrendamento, pois a perda de rendimentos impedia o cumprimento do pagamento das rendas, e, conseqüentemente, a difícil procura de uma habitação alternativa.

Uma vez que o IHRU, I.P. recusou quase metade dos pedidos de apoio e o preço dos imóveis não tinham sofrido uma queda significativa, verificou-se ser essencial um novo adiamento relativo ao prazo da dita suspensão. Pelo que, sustentado pela proteção do arrendatário e pelo seu direito à habitação, este grupo parlamentar veio propor que se mantivesse, até ao fim do ano de 2020, a suspensão dos efeitos das denúncias efetuadas pelo senhorio no âmbito dos contratos de arrendamento habitacionais e não habitacionais; dos efeitos da caducidade destes sem que o arrendatário apresente a sua oposição à cessação; dos efeitos da oposição à renovação apresentada pelo senhorio; dos efeitos da revogação; e, por fim, da execução da hipoteca sobre o locado que constitua habitação própria e permanente.

Foi aprovado este Projeto de Lei, e, conseqüentemente, alterada a redação do mesmo art. 8º da Lei nº 1-A/2020, de 19 de março, pela Lei nº 58-A/2020, de 30 de setembro, ditando a suspensão dos efeitos das formas de cessação dos contratos de arrendamento, mencionadas no parágrafo anterior, até ao dia 31 de dezembro de 2020,

⁴⁷ De acordo com os dados fornecidos pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), a taxa de desemprego estimada no 4º trimestre de 2020 foi de 7,1%, superior em 0,4 p.p. (pontos percentuais) relativamente ao do trimestre homólogo de 2019. Do 3º para o 4º trimestre de 2020, 62,1 mil pessoas ficaram desempregadas e 173,4 mil transitaram do emprego para a inatividade. Portanto, comparativamente ao trimestre homólogo de 2019, a população desempregada aumentou 5,9%, resultando num total de 20,8 mil pessoas.

com o objetivo de proteger as famílias e suspender os despejos de pessoas particularmente vulneráveis.

Após o elevado e crescente número diário de casos ativos pelo SARS-CoV-2 decorrente das medidas “aliviadas” durante a época do Natal e do Ano Novo, contribuindo para uma maior circulação, aproximação e contato entre pessoas, Portugal supera os 10 mil casos diários durante dias consecutivos. Desta forma, despertou a necessidade de um novo confinamento obrigatório com vista ao combate da terceira vaga desta pandemia, como também à alteração da suspensão dos efeitos de cessação dos contratos de arrendamentos, sofrendo, novamente, um adiamento e alargamento da mesma até ao dia 30 de junho de 2021 (art. 8º, nº 1, da Lei nº 1-A/2020, de 19 de março, alterada pela Lei nº 75-A/2020, de 30 de dezembro).

A 15 de janeiro de 2021 foi renovado o estado de emergência motivado pela situação de calamidade pública emergente, pelo Decreto do Presidente da República nº 6-B/2021, de 13 de janeiro. Regulado pelo Decreto nº 3-A/2021, de 14 de janeiro, este suspende, parcial e novamente, os direitos já referidos no Capítulo anterior. No seu art. 40º, relativamente aos regulamentos e atos de execução, enuncia que estes são considerados eficazes por meio de mera notificação⁴⁸, eletrónica ou qualquer outra e dispensando as habituais formalidades, ao destinatário que se entende como notificado no próprio dia.

No que toca à realização das assembleias de condóminos nada foi regulado, o que tornou o próprio procedimento omissivo quanto aos novos parâmetros sociais. Apenas a 1 de fevereiro de 2021 foi publicada a nona alteração à Lei nº 1-A/2020, de 19 de março, através da Lei nº 4-B, que no seu aditamento integra o art. 5º-A, precisamente com o objetivo de proceder à regulação da realização destas assembleias até agora olvidadas pelo legislador.

De acordo com esta disposição legal, as assembleias de condóminos são, inclusive, alvo de incentivo para a sua realização e podem ser realizadas através de meios de comunicação à distância no decorrer do presente ano, no entanto, é dada a

⁴⁸ Que consiste, somente, na publicação e aprovação dos respetivos regulamentos ou atos na página da Internet das entidades competentes.

possibilidade de um sistema tripartido, isto é, podem os condóminos optar apenas pela reunião via videoconferência, pela videoconferência conjugada com as reuniões presenciais, ou somente por estas últimas.

É de salvaguardar a responsabilidade da administração do condomínio em assegurar a posse dos meios fundamentais para esta comunicação, quando conhecer tal impossibilidade por parte de algum dos condóminos, caso contrário, esta terá que decidir sobre a forma do modelo misto ou apenas presencial.

Com este regime, esclarece o n.º 3 do presente artigo, que é igualmente autorizada a assinatura da ata da presente reunião por diferentes meios, seja por assinatura eletrónica obtida no portal “autenticação.gov”, assinatura tradicional/presencial ou assinatura sobre documento digitalizado, no entanto, para este efeito é possível o envio da declaração do condómino expondo a sua concordância com o conteúdo da ata, endereçado para o correio eletrónico da administração do condomínio, devendo esta ser junta ao original da ata.

Ponto fulcral é o princípio da não retroatividade da lei que aqui é objeto de exceção.

Ora, este princípio constitucional dita a proibição de que uma nova lei produza os seus efeitos relativamente a situações antecedentes à sua homologação, visando apenas a regulação daquelas que ocorram posteriormente. Tal como decorre do n.º 3, do art. 18.º da CRP, as leis que tenham como objeto a restrição de direitos, liberdades e garantias são caracterizadas pela sua irretroatividade, pelo seu carácter geral e abstrato e pela impossibilidade de diminuir o alcance ou a extensão do conteúdo essencial da norma, com o objetivo de proteger a segurança e a confiança do cidadão.

No n.º 6 deste preceito legal, observa-se, precisamente, uma exceção a este princípio tornando válidas e eficazes as assembleias de condomínios que tenham sido realizadas anteriormente à publicação desta alteração legal, com a ressalva de ter sido observado o cumprimento das normas procedimentais expostas nos números anteriores do presente artigo. A problemática desta questão é, exatamente, a inexistência do presente procedimento durante quase um ano, que poderá ter levado a várias irregularidades que agora são dadas como válidas.

Outros dois embaraços que RITA SANTOS DE OLIVEIRA, associada da PRA – Raposo, Sá Miranda & Associados, refere são as omissões da norma no que diz respeito ao correio eletrónico, em que a norma apenas refere o envio da subscrição da ata e assinatura do condómino, tendo sido esquecidas outras comunicações importantes, tais como as convocatórias, e o registo de presenças, em que esta apresenta como solução a gravação da própria reunião de forma a fazer um levantamento dos sujeitos presentes.

A Lei nº 13-B/2021, de 5 de abril, estabelece e altera o regime da suspensão de prazos processuais e procedimentais. Relata DELGADO DE CARVALHO⁴⁹, que se até aqui assistíamos a novos e sucessivos alargamentos das suspensões dos atos, esta nova disposição legal vem presentear-nos com o efeito inverso, uma vez que consiste na não suspensão, funcionando, assim, como uma data de exceções relativas à suspensão que até agora conhecíamos.

Nas alíneas a), b) e c), do nº 7, do art. 6º-E desta norma, verifica-se a maior alteração no que toca ao objeto da presente dissertação. Ou seja, os atos, os processos e as diligências que a lei considere como urgentes continuam a sua tramitação, sem que se verifique a suspensão ou interrupção dos prazos, atos ou diligências, sendo que, nas situações em que seja indispensável a presença física das partes, estes atos ou diligências são praticados através dos meios de comunicação alternativos, sem que prejudique o seu fim, a realização da justiça; e quando esta presença não for possível de atender, deve o tribunal assegurar a prática do ato ou diligência, sem que comporte um número de pessoas superior ao recomendado pelas autoridades de saúde.

Observando o disposto no nº 10 da Lei nº 4-B/2021, de 1 de fevereiro, são igualmente considerados urgentes os processos e procedimentos para a defesa dos direitos, liberdades e garantias e os atos, diligências, processos ou procedimentos com o objetivo de evitar um dano irreparável.

No entanto, e por isto, este levantamento da suspensão em causa depende da apresentação por parte do arrendatário de um requerimento em que alegue que este irá

⁴⁹ Na Tertúlia “A *marcha do processo executivo no contexto da pandemia Covid-19*” realizada a 31 de março de 2021.

resultar, para si, numa situação de fragilidade por falta de habitação própria ou outra razão social imperiosa, e que o juiz decida a seu favor.

Defende o mesmo autor, que na alínea c), do nº 7, do art. 6º-E da presente lei, estamos perante uma colisão de direitos fundamentais, dado existir um conflito entre os direitos à subsistência e à habitação do arrendatário e o direito à propriedade privada do senhorio. Este assume que a solução a este problema baseia-se num critério misto, isto é, procede-se à entrega do imóvel exceto se o arrendatário demonstrar o incidente de fragilidade (o qual não se presume), e, em contrapartida, o senhorio poderá também, em sua defesa, alegar o seu direito à subsistência e à habitação, sendo da competência do juiz decidir a harmonização dos interesses em causa, viabilizando cedências de ambas as partes ou, caso esta não se verifique, favorecer aquele que se demonstrar superior (vide art. 335º do C.C.).

Não obstante, no meu entender, o presente diploma deve ser interpretado conforme a localidade onde se situa o imóvel arrendado. Note-se que na ação e processo em causa, aquando da desocupação do imóvel pelo arrendatário, é-lhe assegurada uma habitação pelo Instituto da Segurança Social, I.P., podendo, da mesma forma, o próprio senhorio requerer ao município que albergue o arrendatário e a sua família.

Importa saber que o custo de uma renda de um imóvel sito em Lisboa pode ultrapassar os mil euros, tornando-se incomparável e insuportável para cidadãos que auferem o salário mínimo (no valor de 665 euros), relativamente ao custo da renda de um imóvel na Lousã (que ronda os 400 euros), uma vez que o custo de vida nestas duas localidades apresenta valores totalmente discrepantes.

Por isto, supondo e comparando as duas situações, quanto ao valor da renda e ao rendimento mínimo auferido, torna-se evidente que um arrendatário em Lisboa tenha mais dificuldades em cumprir com a sua obrigação do que um arrendatário na Lousã.

Sobre este tema, segundo os dados do Deutsche Bank de um estudo efetuado em setembro de 2019, Portugal lidera a lista relativa à taxa de esforço salarial no pagamento das rendas na União Europeia, sendo que o esforço português ultrapassa os 50%, ocupando, assim, o sexto lugar no ranking mundial.

Assim, no que toca à cessação do regime de suspensão dos prazos procedimentais e processuais, nomeadamente das ações de despejo e dos procedimentos especiais de despejo, penso que se torna manifesta a ideia de consideração da localidade do imóvel arrendado como fator igualmente decisivo na apresentação do requerimento do arrendatário, onde invoca uma razão social imperiosa por forma a avaliar, efetivamente, a fragilidade da situação em comparação com outros casos, uma vez que em causa está a suspensão do procedimento urgente que lhe diz respeito, bem como os seus prazos.

2. Análise crítica

Após esta urgente e necessária alteração à matéria do contrato de arrendamento e, consequentemente, aos direitos e deveres de cada uma das partes contratantes, pode aludir-se à ideia da uma era pré e pós-Covid-19.

De facto, deu-se um desequilíbrio entre estes dois “pratos da balança”. Veja-se que, anteriormente a 2020 e às medidas neste surgidas o senhorio gozava de vários direitos e poderes, ou seja, em prol de uma norma que regulava o contrato de arrendamento e a relação jurídica neste estabelecida numa situação nunca antes conhecida, o legislador viu-se obrigado a proteger aquela que seria a figura mais desprotegida e vulnerável da mesma.

Ora, é possível afirmar que, na era pré-Covid-19, ao senhorio eram oferecidos todos os meios de resolução do contrato, bem como para a desocupação do locado pelo arrendatário. Isto é, este tinha a possibilidade de denunciar o contrato independentemente do motivo associado, gozava da caducidade adjacente do contrato, da revogação do mesmo, ainda que fosse exigido um acordo entre as partes, bem como da oportunidade em apresentar a sua oposição à renovação automática deste, respeitando as formas e os prazos estabelecidos para a mesma, e executar a hipoteca que verse sobre o locado constituído como habitação própria do arrendatário.

Por força da proteção extraordinária a que o arrendatário foi alvo e com a entrada em vigor das medidas mencionadas supra no presente Capítulo, o senhorio perde, assim, estes direitos e a possibilidade de ver o seu imóvel desocupado.

Ainda que se tenha verificado uma “queda” relativa aos direitos do senhorio, é importante reconhecer que tal fora em prol dos direitos e interesses do arrendatário legalmente protegidos e consagrados na própria CRP. Esclarece o art. 9º desta disposição legal, que integram as tarefas fundamentais do Estado a garantia dos direitos e liberdades fundamentais, a promoção do bem-estar e da qualidade de vida do povo, tal como a efetivação dos direitos económicos, sociais, culturais e ambientais, mediante a transformação e modernização das estruturas sociais e económicas. Palavra correta para descrever a ainda presente situação epidemiológica é, precisamente, transformação, portanto, deve o Estado assegurar novas medidas sociais e económicas por forma a recortar e adaptar estas estruturas à nova realidade emergente, em que novos ou outros direitos se apresentam com maior importância.

Parafraseando GOMES CANOTILHO⁵⁰, *“O homem necessita de segurança para conduzir, planificar e conformar autónoma e responsabilmente a sua vida. Por isso, desde cedo se consideram os princípios da segurança e da proteção da confiança como elementos constitutivos do Estado de Direito... O princípio geral da segurança jurídica em sentido amplo (abrangendo a ideia de proteção de confiança) pode formular-se do seguinte modo: o indivíduo tem o direito de poder confiar em que aos seus atos ou às decisões públicas incidentes sobre os seus direitos, posições ou relações jurídicas alicerçadas em normas jurídicas vigentes e válidas por esses atos jurídicos deixado pelas autoridades com base nessas normas se ligam os efeitos jurídicos previstos e prescritos no ordenamento jurídico.”*

Isto é, deve ser acautelada às partes a segurança e a confiança pelo sistema jurídico de que, nesta situação excepcional, os seus direitos e aquela que deve ser a conduta a adotar imposta pelo regime extraordinário encontram-se protegidos e assegurados, e que tais alterações e, inclusive, os seus atos, serão alvo de regulação e previsão nas normas jurídicas, com o objetivo de criar e manter um sentimento de segurança e proteção da sua esfera jurídica pelo próprio sistema judicial.

Com este propósito, foi, então, criado um regime extraordinário com o objetivo de fornecer uma maior segurança e confiança ao arrendatário relativamente ao seu direito

⁵⁰ *“Direito Constitucional e Teoria da Constituição”*, 7ª edição, 2003, Almedina, pág. 257.

à subsistência e à habitação, previstos, respetivamente, nos art.s 63º, nº 3, e 65º, nº 1, da CRP. Desta forma, o legislador veio conceder a possibilidade da permanência do arrendatário no locado, suspendendo os efeitos e os prazos processuais e procedimentais nas ações e procedimentos que visem a desocupação coerciva do mesmo e a entrega do imóvel arrendado para fins habitacionais, ainda que este não cumprisse com a sua obrigação de pagamento das rendas, como também, a continuidade do contrato de arrendamento mesmo que sobre este pairasse a caducidade, a possível denúncia ou a oposição à renovação pelo senhorio.

Se por um lado se assistiu a uma diminuição de determinados direitos do senhorio, por outro lado, deu-se um alargamento de certos direitos do arrendatário, que interessa averiguar até que ponto tal regime excecional se afigura constitucional, interessando, assim, analisar a constitucionalidade das medidas extraídas deste mesmo regime no âmbito da esfera jurídica de cada uma das partes.

Desde o início desta situação epidemiológica que o senhorio viu, de imediato, suspenso o seu direito de cessação do contrato de arrendamento e, conseqüentemente, a entrega do locado por parte do arrendatário. Ou seja, ainda que o fundamento para a resolução do contrato pelo senhorio não se baseie na falta de pagamento das rendas, vê-se este impedido de tomar qualquer providência, sendo que, a este respeito, a lei é omissa, apresentando apenas “soluções” a esta obrigação incumprida.

Veja-se que, se em causa estiver um arrendatário que dê ao locado utilização diferente daquela que foi contratada, ou se este não respeitar as regras de sossego e de boa vizinhança ou, inclusive, não fazer uso do locado por mais de um ano, na era pós-Covid-19, o senhorio nada pode fazer, uma vez que a sua denúncia (ou oposição à renovação) ao presente contrato são alvos de suspensão dos seus efeitos durante a vigência deste regime, sendo-lhe negado e impedido tais procedimentos por forma a reaver o seu bem imóvel.

Em contrapartida, o arrendatário obtém o direito de permanecer no locado durante este período sem que contra este se possa agir judicial, extrajudicial e coercivamente para a sua desocupação. O primeiro tem do seu lado o direito à habitação, direito fundamental consagrado na lei, que garante que todos os cidadãos têm direito a uma habitação

adequada, com condições dignas de higiene e conforto onde seja possível manter a privacidade da sua intimidade pessoal e familiar.

Ora, à primeira vista pode notar-se um grande contraste nos direitos que uma parte perdeu em detrimento da outra e vice-versa, o que poderá resultar num sentimento de revolta, injustiça, insegurança e até desconfiança perante a lei, no entanto, indo também ao encontro deste possível sentimento foram, então, incluídas algumas exceções e soluções para tornar esta atípica situação mais justa e equilibrada entre as partes.

Relativamente ao senhorio, ainda que a denúncia do contrato de arrendamento pelo mesmo seja objeto de suspensão dos seus efeitos, este pode proceder à mesma quando esteja em causa a sua necessidade de habitação ou de qualquer um dos seus descendentes em primeiro grau, uma vez que está em causa o direito fundamental à habitação do próprio senhorio. De notar que esta questão não é de conhecimento oficioso, devendo o senhorio apresentar tal incidente para apreciação do Tribunal (juíz).

No que concerne ao arrendatário, foi, igualmente, criada uma exceção com o objetivo de impedir e limitar o abuso do direito, restringindo os critérios de suspensão. Assim, a cessação do contrato de arrendamento e a entrega do imóvel ficam suspensas apenas se este alegar que estas ações irão resultar numa situação de fragilidade por falta de habitação própria, ou seja, para que o arrendatário consiga, efetivamente, gozar da suspensão do contrato em causa terá que apresentar este incidente de fragilidade por conta do seu direito à habitação. Fica o juiz, desta forma, incumbido de apreciar esta suspensão, pois também aqui terá que partir da iniciativa do arrendatário a apresentação da sua condição para que o primeiro profira determinada sentença.

Atente-se ao Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, proferido no Processo nº 955/20.9YLPRT.L1-2, de 11/02/2021 (Relator Juiz Desembargador Dr. Nélson Carneiro), o qual confirma a referida exceção à efetiva suspensão dos efeitos de cessação de contrato e consequente entrega do locado, bem como alude ao facto de ser da responsabilidade e interesse do arrendatário a apresentação da sua situação de fragilidade, pois o tribunal não dispõe de conhecimentos factuais para conhecer oficiosamente tal matéria, pelo que justifica que os procedimentos especiais de despejo não devem ser suspensos sem que o arrendatário suscite esta questão.

A meu ver, ainda que numa primeira abordagem esta medida seja suscetível de incompreensão uma vez que, de facto, logo no início desta situação epidemiológica se assistiu de imediato a um notório desequilíbrio de direitos entre as partes no âmbito do contrato de arrendamento, não poderá falar-se em inconstitucionalidade desta medida em análise.

Dada a situação excecional por que passámos e ainda passamos, terá que se avaliar os “dois lados da moeda”, ou seja, se por um lado seria injusto para o senhorio não poder fazer cessar o contrato de arrendamento nem reaver o seu imóvel, não seria igualmente sensato despejar, de forma abrupta e sem precedentes, o arrendatário que, em consequência dos inevitáveis despedimentos ocorridos pelo encerramento de muitos estabelecimentos obrigados a “fechar portas” pelo surgimento de uma questão de saúde pública, não tenha conseguido auferir rendimentos suficientes por forma a suportar o valor mensal da renda.

Por isto, e pela já mencionada colisão de direitos constitucionalmente consagrados a favor de ambas as partes contratuais, é de notar que a própria Lei nº 1-B/2020, de 6 de abril, no seu art. 7º, nº 10, interveio no sentido de proteção de ambas as partes, estabelecendo, desde logo, a exceção supra mencionada relativamente ao arrendatário, contribuindo, assim, para um regime e procedimento excecional mais justo, transparente, equilibrado, razoável, proporcional e equitativo.

CONCLUSÃO

No presente trabalho analisámos o contrato de arrendamento, bem como a sua celebração, vigência e cessação.

Deste podemos retirar a importância da sua forma, ou seja, ainda que existam várias posições sobre esta questão, julgamos ser essencial a observância da forma escrita do contrato de arrendamento, tanto pela segurança e confiança que oferece a ambas as partes contratantes, como pela garantia que, quer os direitos, quer os deveres, encontram-se salvaguardados através da assinatura das partes no contrato, que foi redigido e celebrado, contendo os elementos essenciais e consoante a vontade das mesmas.

Quanto à vigência do contrato de arrendamento entendemos analisar, de forma mais detalhada, os direitos e deveres das partes, face à atual situação pandémica causada pelo Covid-19.

Decerto que, no decorrer de uma situação excepcional, também os direitos e deveres das partes num contrato respeitante ao direito à habitação e à subsistência do próprio arrendatário e do seu agregado familiar, bem como, possivelmente, do senhorio, teriam que ser alvo de alterações dando rápida resposta às necessidades excecionais das partes.

Indo ao encontro dos direitos provenientes desta situação, quanto ao arrendatário, foi permitida a sua permanência ainda que não proceda ao pagamento das rendas, mediante a apresentação de comprovativos que demonstrem a fragilidade da sua situação, assegurando o seu direito à habitação e à subsistência, no entanto, relativamente ao senhorio, tem este o direito de reaver o seu imóvel quando alegue a necessidade de habitação própria ou para algum descendente em primeiro grau.

No que se refere aos deveres das partes mantêm-se os referidos no Capítulo I, alterando apenas o que respeita ao pagamento das rendas, ou seja, deve o senhorio não cessar o contrato com fundamento na falta de pagamento das rendas por parte do arrendatário quando este demonstre a fragilidade da sua situação, devendo este último, igualmente, proceder, com a devida antecedência, à comunicação e apresentação das provas quanto à sua situação de fragilidade, informando o primeiro que pretende

beneficiar do regime excecional de apoio à Covid-19 no âmbito dos contratos de arrendamentos, promovido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P..

De igual modo quanto à ação de despejo e ao PED.

Relativamente à problemática em torno da ação executiva, ainda que existam posições em contrário, interpretamos no sentido em que esta não deixa de carregar a sua natureza executiva em detrimento de uma natureza declarativa constitutiva, uma vez que com a mesma se obtém a realização coerciva da desocupação do imóvel por parte do arrendatário devedor.

Na verdade, desde data imediatamente anterior a março de 2020 até aos dias de hoje, foram várias as modificações legislativas em caso do senhorio pretender exercer o direito de reaver o seu imóvel em caso de falta de pagamento de rendas pelo arrendatário, quer no âmbito da ação executiva, quer no âmbito do PED.

De facto, as medidas excecionais implementadas no âmbito da situação excecional vivida no último ano foram alvo de várias alterações, sendo que a primordial para o presente estudo foi considerada inicialmente como uma medida radical, por eventualmente afetar direitos constitucionais.

Com o estado de emergência nacional motivado por uma pandemia, que resultou num encerramento geral dos estabelecimentos considerados como não essenciais, contribuindo para a falência de muitas empresas e, conseqüentemente, para o desemprego de milhares de pessoas, foi decreta a impossibilidade de o senhorio fazer cessar o contrato de arrendamento com base na falta de pagamento das rendas pelo arrendatário quando se verificam certos requisitos, por forma a proteger o direito à habitação deste, tal como a sua esfera familiar e económica.

Esta medida foi mal recebida pelos senhorios, uma vez que tais rendas não pagas podem significar o seu próprio sustento, podendo também eles (senhorios) permanecer numa situação de fragilidade.

Alguns meses após esta medida, e como forma de resolução da repentina e drástica desigualdade entre direitos das partes contratantes, foi criada a possibilidade da contração de um empréstimo sem juros junto do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P.

por parte dos arrendatários impossibilitados de procederem ao pagamento atempado das rendas vencidas.

Ainda que, num primeiro momento, tal medida possa ser mal interpretada e geradora de alguma revolta por parte dos senhorios, deve ter-se em linha de conta que estão em causa direitos legalmente protegidos dos arrendatários, tais como, o direito à habitação e à dignidade da pessoa humana, que qualquer situação excecional terá imperativamente de assegurar.

Entendo não estarmos perante uma situação de inconstitucionalidade das medidas implementadas no domínio desta área do direito, uma vez que asseguram, de forma proporcional e razoável, os direitos constitucionais consagrados do arrendatário, bem como soluções de defesa para os direitos do senhorio que, em detrimento destes últimos, possam ser, eventualmente, afetados.

A principal limitação ao estudo realizado e às conclusões ora apresentadas concentrou-se, precisamente, na procura e recolha de doutrina, jurisprudência e de artigos científicos devido à atualidade do tema em causa, dado que, após seis meses desde o surgimento desta situação pandémica e, conseqüentemente, das novas medidas excecionais implementadas no nosso sistema jurídico, eram ainda escassos, ou inclusive, inexistentes quaisquer comentários, apreciações ou esclarecimentos por parte dos juristas sobre estas matérias.

No entanto, no decorrer do fim do ano de 2020 e início do ano de 2021, afigurou-se mais fácil o encontro e a análise de doutrina e jurisprudência, em que o seu foco seria o contrato de arrendamento numa época “pós-Covid-19”.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGAREZ, Ricardo Costa. *A habitação apoiada em Portugal*. Ensaios da Fundação, Fundação Francisco Manuel dos Santos. 2020;

ALVES, Ricardo André Fernandes. *Procedimento especial de despejo. Reflexão sobre uma nova figura processual*. Orientado pela Professora Doutora Maria Olinda Garcia. Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Coimbra. 2015;

AMARAL, Jorge Augusto Pais de. *Direito Processual Civil*. 14ª edição. Almedina. 2018;

CANOTILHO, José Gomes. *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*. 7ª edição. Almedina. 2003;

CARVALHO, J.H. Delgado de. *Covid-19 – Impactos no processo executivo antes e após a Lei 16/2020, de 29 de maio*. Em <https://blogippc.blogspot.com/>;

CARVALHO, J.H. Delgado de. Na Tertúlia “A marcha do processo executivo no contexto da pandemia Covid-19”, 31 de março de 2021;

Direção-Geral da Saúde. *Plano Nacional de Preparação e Resposta à Doença por novo coronavírus (Covid-19) (Plano de Contingência)*. 2020;

ESTEVES, Marta Isabel Lourenço. *O procedimento especial de despejo. Máximas de celeridade ou máximo de complexidade?*. Orientada pela Professora Doutora Maria Olinda Garcia. Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Coimbra. 2014;

FERNANDEZ, Elizabeth. *O procedimento especial de despejo (revistando o interesse processual e testando a compatibilidade constitucional)*. In Revista Julgar. 2013;

FIGO, Tiago. *Procedimento especial de despejo. Algumas notas práticas*. Portal Verbo Jurídico. 2016;

FREITAS, José Lebre de. *A nova ação de despejo*. In Themis: Revista da Faculdade de Direito da UNL, Ano 8, nº 15. 2008;

FURTADO, Pinto. *Manual do arrendamento urbano*. 3ª edição. 2001. Volume I. 5ª edição. 2009 e Volume II. Edição 2011. Coimbra Almedina;

GARCIA, Maria Olinda. *Arrendamento urbano Anotado, Regime substantivo e processual*. 12ª edição. Coimbra Editora. 2013;

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Arrendamento urbano*. 7ª edição. Coimbra Almedina. 2014;

MAGALHÃES, David. *A resolução do contrato de arrendamento*. Coimbra. 2009;

Ministério da Saúde. In *Newletters do Governo de Portugal*. 2020;

MIRANDA, Jorge e MEDEIROS, Rui. *Constituição Portuguesa Anotada. Volume I – Preâmbulo – Princípios Fundamentais – Direitos e Deveres Fundamentais – Artigos 1.º a 79.º*. 2ª edição revista. Universidade Católica Editora. 2010;

NABAIS, Carlos, Manteigas MARTINS, Carla SANTOS FREIRE, José M. RAIMUNDO. *Novo regime do arrendamento urbano – Anotado e Comentado*. In *Vida Económica*. 2013;

PASSOS, Márcia. *Guia do arrendamento em tempos de Covid-19*. Almedina. 2020;

PRATA, Ana. *Dicionário Jurídico*. 3ª edição. Almedina. 1992;

SOUSA, Marcelo Rebelo de. *Constituição da República Portuguesa Comentada*. Lex Editora. 2000;

TEIXEIRA, Cláudia Manuela Pinto. *O procedimento especial de despejo e os seus contornos*. Orientada pela Professora Doutora Sandra Passinhas. Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra. Coimbra. 2016;

VALENTE, Edgar Alexandre Martins. *Manual de arrendamento e despejo*. Almedina. 2020;

Jurisprudência

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proferido no Processo n° 06A1001, de 09/05/2006 (Relator Juiz Desembargador Dr. Sebastião Póvoas);

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, proferido no Processo n° 73/18.0T8ETZ.E1, de 13 de fevereiro de 2020 (Relatora Juíza Embargadora Dra. Florbela Moreira Lança);

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, proferido no Processo n° 955/20.9YLPRT.L1-2, de 11/02/2021 (Relator Juiz Desembargador Dr. Néilson Carneiro);

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, proferido no Processo n° 10087-16.9T8LRS-B.L1-6, de 18/01/2018 (Relatora Juíza Embargadora Dra. Cristina Neves);

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, proferido no Processo n° 1275/19.7T8PVZ.P1, de 09/02/2021 (Relator Juiz Desembargador Dr. Rodrigues Pires);

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, proferido no Processo n° 4268/20.8T8PRT.P1, de 11/01/2021 (Relator Juiz Desembargador Dr. Manuel Domingues Fernandes);

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, proferido no Processo n° 1358/07.6YYPRT-B.P1, de 12/05/2009 (Relator Juiz Desembargador Dr. Guerra Banha);

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, proferido no Processo n° 0455301, de 15/11/2004 (Relator Juiz Desembargador Dr. Jorge Vilaça).