

DISSERTAÇÃO

Cláudia Manuela Pinto Teixeira nº 12280

Sob a orientação da Doutora Sandra Passinhas

**Dissertação - Parte não letiva do Mestrado em
Solicitadoria - Agente de Execução**

COIMBRA

2016



O Procedimento Especial de Despejo e os seus contornos

Cláudia Manuela Pinto Teixeira nº 12280

**Dissertação submetida à aprovação da Comissão Científica do Mestrado
em Solicitadoria e do Conselho Técnico-Científico do ISCAC**

**Orientadora:
Doutora Sandra Passinhas**

**Coimbra
Outubro 2016**

RESUMO

A presente dissertação versa sobre o Procedimento Especial de Despejo e os seus contornos, onde inicialmente iremos realizar uma abordagem ao Novo Regime de Arrendamento Urbano, avaliando algumas questões constitucionais na aplicabilidade deste, de seguida será alvo de análise a Ação de Despejo, nomeadamente o âmbito de aplicação e a tramitação, e a Execução para Entrega de Coisa Imóvel Arrendada, por fim analisaremos o Procedimento Especial de Despejo, designadamente, o âmbito de aplicação e a tramitação, apreciando o órgão administrativo responsável por este procedimento, as custas e os honorários, as fases do procedimento, a sua natureza executiva e a consignação de depósito de rendas.

PALAVRAS-CHAVE: Arrendamento; Despejo; Procedimento Especial de Despejo; Ação de Despejo.

ABSTRACT

The present thesis concerns the Special Procedure for Eviction and its specificities, in which we will at first approach the New Regime for Urban Rental, assessing some constitutional issues regarding its enforcement, followed by an analysis of the Eviction Order, namely its application scope and procedural protocol, as well as the Execution of Delivery of Rented Property. We will lastly consider the Special Procedure for Eviction, namely, in what concerns its enforcement and procedural protocol, assessing the administrative body in charge of this procedure, its costs and the fees, the stages of the procedure, its executive nature and the consignment of rent deposit.

KEYWORDS: Rental, Eviction, Special Procedure for Eviction, Eviction Order

AGRADECIMENTOS

Em primeiro, como não podia deixar de ser aos meus pais, ao meu irmão, à minha cunhada e ao pequeno Guilherme, por serem o melhor que a vida alguma vez me podia ter dado, por serem a melhor família e o maior alicerce em todos os momentos, mas em especial ao meu pai por o destino ter decidido que ele partisse antes desta etapa terminar, por me ter deixado um vazio irremediável, no entanto se no turbilhão dos seus últimos dias ele me transmitiu algo foi a força de vencer todos os obstáculos, pois por mais barreiras que a vida nos coloque e mesmo que ao fundo do túnel não exista uma luz, a opção é sempre continuar a lutar.

À Ilustre Doutora Sandra Passinhas, por ter aceite entrar neste desafio, por transmitir de modo constante o seu positivismo, tranquilidade e, essencialmente, o seu saber.

À Catarina, à Patrícia e à Vanessa por me acompanharem em todas as etapas do meu percurso académico e pessoal, por serem incessantes no apoio, na força, pelos cafés e os momentos bem passados, no fundo por serem um pilar crucial para que tudo até à presente data fosse possível.

Ao Hélder e ao Viseu, por darem um especial encanto à minha passagem por esta cidade e por me trazerem tantos momentos inesquecíveis.

Ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra e a todos os seus docentes, por serem infatigáveis na transmissão de todos os conhecimentos teóricos e acima de tudo dos princípios pelos quais é fundamental um profissional forense se cingir.

SIGLAS E ABREVIATURAS

Al.- Alínea

Als.- Alíneas

Art.- Artigo

BNA- Balcão Nacional de Arrendamento

CC- Código Civil

Cfr.- Conforme

CPC- Código de Processo Civil

CRP- Constituição da República Portuguesa

DL- Decreto-Lei

EPECIA-Execução para entrega de coisa imóvel arrendada

IRC- Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRS- Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

LOSJ- Lei da Organização do Sistema Judiciário (Lei n.º62/2013, de 26 de agosto)

N.º- Número

N.ºs- Números

NRAU- Novo Regime de Arrendamento Urbano (aprovado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto)

P.- Página

PED- Procedimento Especial de Despejo

Pp.- Páginas

Proc.- Processo

RAU- Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º321-B/90, de 15 de outubro

RC- Relação de Coimbra

RL- Relação de Lisboa

RP- Relação do Porto

STJ- Supremo Tribunal de Justiça

TC- Tribunal Constitucional

UC- Unidades de conta

Índice

RESUMO.....	3
ABSTRACT	4
AGRADECIMENTOS	5
SIGLAS E ABREVIATURAS	6
INTRODUÇÃO	9
CAPÍTULO I - O Novo Regime do Arrendamento Urbano	12
1. Alterações normativas	12
2. O PED e a (in) compatibilidade constitucional.....	14
2.1. A impugnação do título e o recurso da decisão para desocupação do locado	15
2.2. Ausência de controlo judicial da atividade do executor do despejo e a possibilidade de violação do domicílio	16
2.3. Presunção de abandono dos bens encontrados no local arrendado	18
2.4. Imposto de selo.....	19
2.5. A inconstitucionalidade do normativo do n.º2, do artigo 12º do Decreto-Lei n.º1/2013	21
CAPÍTULO II- A Via Judicial.....	24
1. Notas Introdutórias	24
1.1. Pressupostos processuais	24
2. Âmbito de aplicação	26
3. Tramitação.....	32
4. A Execução para Entrega de Coisa Imóvel Arrendada	35
CAPÍTULO III- O Procedimento Especial de Despejo.....	39
1. Âmbito de Aplicação.....	39
2. Tramitação do Procedimento Especial de Despejo	40
2.1. Comunicação	43
2.1.1. Comunicações no caso de pluralidade de senhorios ou arrendatários.....	45
2.1.2. Comunicações no caso de o locado constituir casa de morada de família.....	46

2.2. Documentos que servem de base ao Procedimento Especial de Despejo.....	47
2.3. Desocupação voluntária ou constituição do título de desocupação.....	49
2.3.1. Os títulos executivos extrajudiciais	50
2.3.2. O título extrajudicial para entrega do locado (artigo 15º, n.º2 do NRAU).....	51
2.3.3. O título executivo extrajudicial para pagamento das rendas, encargos ou despesas (artigo 14º-A do NRAU)	52
2.3.3.1. O Fiador	53
2.3.3.2. Impossibilidade de formação de título extrajudicial	56
2.4. Oposição do Arrendatário	57
2.5. Audiência de julgamento e respetiva sentença.....	59
2.6. Desocupação imediata do imóvel	60
2.7. Tomada de posse do imóvel	62
2.8. Suspensão e diferimento da desocupação do imóvel.....	63
2.9. Impugnação do título para desocupação do locado.....	66
2.10. Recurso da decisão judicial para desocupação do locado	68
3. Banco Nacional do Arrendamento.....	69
4. Valor do Procedimento Especial de Despejo- Taxas de Justiça e Honorários	70
5. Fases do Procedimento Especial de Despejo	72
6. Natureza Executiva do PED	73
7. Consignação em depósito de rendas	76
CONCLUSÕES	79
BIBLIOGRAFIA	83

INTRODUÇÃO

A introdução do NRAU em 2006, com a Lei n.º6/2006, de 27 de fevereiro, surgiu como uma tentativa de diminuir o número de processos declarativos, aumentando os títulos executivos extrajudiciais, sendo possível enveredar de imediato para a ação executiva.

Todavia a duração das ações executivas para entrega de imóvel arrendado durava cerca de dezasseis meses, do acordo com o exposto no Preâmbulo da Proposta de Lei n.º38/XII, sendo um processo demasiado demorado.

O quadro legal do arrendamento urbano foi alvo de alterações em 2012 devido à intervenção da Troika em Portugal, ficando esta alteração estabelecida no Memorando de Entendimento, ou seja, é possível entender que esta circunstância foi o resultado de uma exigência feita por instituições internacionais.

Deste modo, pretendia-se promover a confiança do senhorio no funcionamento do mercado do arrendamento e, consequentemente, incentivar o investimento neste sector.

Com a Lei n.º31/2012, de 14 de agosto, surgiu o Procedimento Especial de Despejo, uma originalidade do processo civil português, que consiste num mecanismo especial de despejo *“adequado para efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data prevista por convenção entre as partes”*¹.

De acordo com o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º 21865/12.8YYLSB.L1-8, de 30/01/2014 (Luís Correia de Mendonça)² *“A Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, aprovou medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, nomeadamente: a) Alterando o regime substantivo da locação, designadamente conferindo maior liberdade às partes na estipulação das regras relativas à duração dos contratos de arrendamento; b) Alterando o regime transitório dos contratos de arrendamento celebrados antes da entrada*

¹ Preâmbulo da Lei n.º31/2012, de 14 de agosto.

² Disponível em www.dgsi.pt

em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, reforçando a negociação entre as partes e facilitando a transição dos referidos contratos para o novo regime, num curto espaço de tempo; c) Criando um procedimento especial de despejo do local arrendado que permita a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento (cfr. art. 1º)”.

Em jeito de complemento às alterações efetuadas em 2012, surge o Decreto-Lei n.º1/2013, de 7 de janeiro, onde é criado o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), enquanto secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do PED em todo o território nacional, sendo aqui definida a sua instalação e definição das regras de funcionamento.

Para definir o mapa pessoal do BNA e regular as matérias referentes ao novo procedimento especial, foi também publicada a Portaria n.º7/2013, de 7 de janeiro e a Portaria n.º9/2013, de 10 de janeiro.

O BNA permitiu diminuir o número de processos existentes nos tribunais relativos ao despejo, para além de diminuir a pendência processual e agilizar os processos na extinção dos contratos de arrendamento e na restituição do imóvel arrendado.

A mais recente alteração no NRAU ocorreu com o Decreto-Lei n.º79/2014, de 19 de dezembro, com entrada em vigor a 19 de Janeiro de 2015, onde se pretendeu rever e melhorar alguns aspetos do regime do arrendamento, essencialmente a nível da comunicação do *“senhorio para atualização de rendas, no sentido de esclarecer o inquilino das consequências da falta ou extemporaneidade da sua resposta ou quanto à comprovação anual dos rendimentos por parte dos arrendatários”*³ e, ainda em matéria de imposto do selo que foi sentida a necessidade de alterar a obrigatoriedade de comprovativo de pagamento deste, pois dificultava o recurso ao procedimento especial de despejo principalmente nos contratos de arrendamento mais antigos.

Na mesma data do Decreto-Lei anteriormente mencionado surgiu igualmente o Decreto-Lei n.º 80/14 e o Decreto-Lei n.º81/2014 direcionados para o regime de renda condicionada nos contratos de arrendamento para fim habitacional, ao regime do arrendamento apoiado para habitação e regulamentação da atribuição de habitações deste regime.

³ Cfr. Exposição de motivos constante da Proposta de Lei n.º250/XII.

A presente dissertação irá ser dividida em três capítulos, onde inicialmente realizar-se-á uma análise breve às alterações normativas realizadas no NRAU, bem como uma avaliação constitucional de algumas normas em vigor neste mesmo diploma, incidindo sobre algumas fragilidade que têm sido evidentes.

No segundo capítulo irá ser efetuada uma abordagem à via judicial para resolução do contrato de arrendamento, nomeadamente a ação de despejo e posteriormente a execução para entrega de coisa imóvel arrendada.

Por fim, iremos realizar uma detalhada análise acerca do Procedimento Especial de Despejo, abordando o seu âmbito de aplicação, a sua tramitação, a intervenção do Balcão Nacional de Arrendamento, a natureza executiva deste procedimento especial, entre outros pontos cruciais para o claro entendimento deste tema.

Ao longo da temática alvo de estudo iremos tentar abordar questões maioritariamente práticas, indicando alguma doutrina que entendemos imprescindível para o bom desenvolvimento do trabalho. Todavia, será também abordado com alguma incidência questões de jurisprudência, por acharmos que este é um tema de alguma sensibilidade na esfera jurídica, pessoal e social de todos os indivíduos, estejam eles a desempenhar o papel de senhorio ou de arrendatário.

CAPÍTULO I - O Novo Regime do Arrendamento Urbano

1. Alterações normativas

De modo geral e nas palavras de Rui Pinto o despejo é entendido como o *“complexo de atos de apreensão e entrega de coisa imóvel arrendada, em realização coativa da obrigação de restituição do locado”* (PINTO 2013a, p.1079).

No entanto, com as alterações normativas que se têm verificado, a noção de despejo tem adquirido novos contornos sendo a definição dada pelo autor *supra* referido demasiado vaga, por apenas possuir um teor material, verificando-se nos dias de hoje uma ampliação deste conceito.

O NRAU surgiu com a publicação da Lei n.º6/2006, de 27 de fevereiro, trazendo consigo diversas alterações ao regime do arrendamento, uma vez que este anteriormente era regulado pelo DL n.º321-B/90, de 15 de outubro, o RAU. Todavia, novos contornos foram desenhados com a alteração realizada pela Lei n.º31/2012, de 14 de agosto, que entrou em vigor no dia 12 de novembro de 2012, originando o que alguns chamam de NRAU/2012.

No âmbito do direito substantivo a Lei n.º31/2013 interveio no Código Civil, no Código de Processo Civil, para além das normas da Lei n.º6/2006, no que concerne ao regime transitório.

Quanto ao Código Civil, foi introduzida uma nova redação nos artigos 1048º, 1055º, 1069º, 1072, 1080º, 1083º, 1084º, 1085º, 1057º, 1094º, 1095º, 1096º, 1097º, 1098º, 1100º, 1101º, 1102º, 1103º, 1106º e 1110º; o n.º3 do artigo 1095º e o n.º2 do artigo 1102º foram revogados, bem como a totalidade do artigo 1104º.

No já referido Regime Transitório⁴, as alterações foram bastante significativas, nomeadamente as regras acerca do aumento das rendas e extinção dos contratos mais antigos, sejam estes para fins habitacionais ou não habitacionais e o estreitamento da possibilidade de transmitir o direito por morte do arrendatário. Relativamente ao direito de denúncia nos arrendamentos

⁴ Vide artigos 26º a 58º da Lei n.º6/2006.

habitacionais, este continua a não ser aplicável quando o contrato tenha sido celebrado antes do RAU.

A criação do PED, em 2012, foi a implementação mais significativa, onde se notou a ampliação da Secção III, que se ramificou em duas Subsecções, primeiramente encontramos a subsecção das *Ações Judiciais* e depois a do *Procedimento Especial de Despejo*.

Com implementação do NRAU, ou seja, com a lei de 2006, passou a existir uma forma única de execução do despejo, a execução para entrega de coisa certa, adotando a forma de execução para entrega de coisa imóvel arrendada, prevista nos artigos 859º e seguintes do CPC, abrangendo as especialidades dos artigos 863º a 866º do CPC, independentemente de o título corresponder a sentença judicial (título judicial próprio), certidão judicial dos autos (título judicial impróprio) ou título extrajudicial. Deste modo, é possível verificar que a forma de processo utilizada na fase executiva seria sempre a mesma- a execução para entrega de coisa imóvel arrendada.

Com as alterações introduzidas em 2012, ocorreu uma especialização do processo de execução de despejo, consoante o título executivo. Passaram a ser títulos executivos judiciais a sentença de despejo⁵ e a decisão judicial para desocupação do locado⁶. Como títulos judiciais impróprios, temos a certidão judicial de deferimento do incidente de despejo imediato⁷ e o requerimento de despejo convertido em título de desocupação do locado⁸.

Com a exceção da sentença de despejo, que segue nos termos da execução para entrega de coisa imóvel arrendada, qualquer dos restantes títulos passam a ser objeto do PED numa possível fase executiva.

Neste seguimento, o legislador permitiu a cessação do vínculo contratual mediante simples comunicação ao arrendatário em algumas situações de resolução, nomeadamente a denúncia e a caducidade do contrato, quando cumprido o exposto no artigo 9º do NRAU.

Quando não seja uma faculdade do senhorio optar e tenha de enveredar pela via judicial para extinguir o contrato, o título obtido não pode servir de base

⁵ Vide artigo 14º, n.º1 do NRAU.

⁶ Vide artigos 15º-I, n.º10 e 15º-J, n.º1, al.b) do NRAU.

⁷ Vide artigo 14º, n.º5 do NRAU.

⁸ Vide artigo 15º-E, n.º1 do NRAU.

ao PED⁹, sendo necessário recorrer à ação executiva. Nos casos em que se siga pela via extrajudicial, não é gerado nenhum título de natureza judicial, desenvolvendo-se a desocupação do imóvel no âmbito do PED.

2. O PED e a (in) compatibilidade constitucional

O Procedimento Especial de Despejo é uma originalidade do processo civil português, criado num contexto de crise económica, onde era fundamental dinamizar o mercado de arrendamento urbano, sendo acordado com instituições europeias e estabelecido no Memorando de Entendimento a criação de um mecanismo de despejo que funcionasse de modo célere e eficaz.

Nesta via extrajudicial de desvinculação contratual os mecanismos processuais não são neutros na sua afetação, no PED as consequências são visíveis, em resultado do privilégio dado ao senhorio.

Em resposta à vincada necessidade de promoção do arrendamento prende-se a facilidade de o senhorio reaver o seu imóvel quando o arrendatário entre em incumprimento das suas obrigações, devendo o procedimento ser realizado de modo rápido e simples.

No entanto, de superior relevância é, no nosso entender, que o arrendatário não seja despejado de modo inconsciente por se ter em linha de conta apenas o modo como o processo se desenrola e não a justa apreciação da situação das partes.

Mais acrescentamos que esta aparente preocupação secundária relativamente ao arrendatário poderá apenas gerar a insegurança e desconfiança deste perante o arrendamento e não o incentivar a enveredar por esta opção, o que irá originar o resultado inverso ao inicialmente estipulado.

Assim, iremos abordar algumas debilidades constitucionais que a criação deste procedimento especial deixou em aberto.

⁹ Tal ocorre devido ao carácter taxativo do artigo 15º, n.º2 do NRAU.

2.1. A impugnação do título e o recurso da decisão para desocupação do locado

A impugnação do título para desocupação tem como finalidade a proteção dos direitos do arrendatário, como por exemplo alguma irregularidade nas notificações.

Maria Olinda Garcia entende que este é também o momento para invocar outros meios de defesa, como deduzir oposição ou requerer diferimento, sendo tal justificado não só por razões de economia processual, mas também por ter efeito meramente devolutivo, tal como ocorre no recurso da decisão para desocupação do locado (GARCIA 2014, p.209).

A atribuição deste efeito é, na nossa opinião e na de alguns autores¹⁰, manifestamente desfavorável ou até mesmo inconstitucional, visto que a desocupação irá prosseguir e é evidente que o interesse do arrendatário será em não desocupar o imóvel naquele momento.

É perceptível a diferenciação de tratamento existente no que concerne ao efeito atribuído na ação de despejo e no PED, dado que na primeira situação este possui efeito suspensivo¹¹ e no segundo efeito meramente devolutivo, quando em ambas as vias, judicial e extrajudicial, está em causa a desocupação (ou não) do imóvel.

Daí entendemos que se encontra violado o princípio da igualdade, consagrado no artigo 13º da CRP, ao tratar o que é igual de maneira diferente, visto que na via judicial pretende-se a salvaguarda do direito constitucional consagrado no artigo 65º da CRP- o direito à habitação-, não se verificando o mesmo no PED.

De frisar a relevância da habitação na esfera individual de cada cidadão, pois atribui um maior conforto pessoal e social, todavia esta importância não é só relativa ao sujeito individual mas também ao seu núcleo familiar, por se estender a todos os membros da família.

Em matéria de tutela jurisdicional efetiva, nomeadamente o artigo 20º da lei fundamental, acrescentamos que na ação de despejo o efeito do recurso tutela o direito do arrendatário a recorrer correta e atempadamente, com a

¹⁰ Nomeadamente, Maria Olinda Garcia e Elizabeth Fernandez.

¹¹ Cfr. artigo 647º, n.º3, al.b) do CPC.

salvaguarda de serem interrompidos os atos inerentes à desocupação do imóvel; no PED o inquilino apenas terá conhecimento da decisão recorrida posteriormente à desocupação do imóvel, verificando-se uma privação camuflada do direito anteriormente referido, por o arrendatário ser despejado sem poder ver a sua causa apreciada.

2.2. Ausência de controlo judicial da atividade do executor do despejo e a possibilidade de violação do domicílio

Adiantámos que no caso de o arrendatário não desocupar o imóvel voluntariamente e este diga respeito ao seu domicílio é necessária autorização judicial para tomar posse do imóvel, sendo possível esta ser dispensada quando o imóvel apresente indícios de abandono.

Neste seguimento, fazemos referência ao exposto no artigo 14º, n.ºs 2 e 3 do DL n.º 1/2013, onde *“nos casos de arrendamento para fins habitacionais em que o agente de execução, notário ou oficial de justiça verifique que no imóvel arrendado não se encontram pessoas e que existem indícios de que o mesmo se encontra abandonado, a entrada no imóvel não carece de prévia autorização judicial”* e *“nos casos previstos no número anterior, previamente à entrada no imóvel arrendado o agente de execução, notário ou oficial de justiça afixa no local aviso com dia e hora para entrada no imóvel, com antecedência não inferior a 20 dias, e confirma a existência de indícios de abandono, lavrando sempre auto de ambas as diligências”*.

Em consideração à possibilidade de violação de domicílio, sem existir qualquer autorização judicial, compreendemos que o aviso prévio de 20 dias do agente executor é uma medida pouco cautelosa, dada a relevância atribuída pelos cidadãos à sua habitação, ou seja, com esta medida entendemos que o legislador não foi suficientemente preventivo, pois o arrendatário poderá não ter abandonado efetivamente o imóveis e encontra-se apenas ausente temporariamente por alguma circunstância.

Esta dispensa de autorização judicial, ou seja, a falta de qualquer intervenção do tribunal, existindo um desencadeamento meramente administrativo, faz-nos questionar se não é uma situação demasiado frágil para

uma medida tão severa, dado que em questão está uma perturbação vincada dos direitos do arrendatário, como é o caso do direito a habitação deste¹².

Adicionalmente, a lei fundamental consagra no seu artigo 34º, n.º2, que a entrada contra a vontade do arrendatário só poderá ser realizada quando autorizada pela autoridade judicial competente.

Em esclarecimento, expomos um exemplo prático, para existir uma maior clarificação relativamente à presente questão.

Se o arrendatário se encontrar a trabalhar no estrangeiro e continuar a cumprir a sua obrigação, efetuando o pagamento atempadamente e sem qualquer irregularidade, mas por lapso o senhorio indicou o número de identificação bancária errado e não recebe o montante em causa, como as suas comunicações não surtiram qualquer efeito e o arrendatário não tem conhecimento da presente circunstância, este poderá ser despejado injustamente.

Como na base do abandono temos os critérios do n.º4, do artigo 14º do DL n.º1/2013, ao mencionar que para ser considerado abandonado o imóvel deve estar perante, pelo menos, duas situações, sendo elas “a) o fornecimento de água ou de eletricidade encontrar-se interrompido há mais de dois meses; b) o recetáculo postal encontrar-se cheio; c) o imóvel encontrar-se devoluto, sendo tal situação confirmada por pessoa residente na área do locado e com conhecimento direto”, podendo na situação *supra* referida o imóvel ser dado como abandonado facilmente, todavia não era o que se verificava.

Posto isto, é ainda questionável a fragilidade ou não inerente à comunicação, colocando o arrendatário numa posição manifestamente desfavorável, por este não ter a oportunidade de se pronunciar, nomeadamente deduzir oposição ou requerer o diferimento.

De referir o direito social consagrado no artigo 65º da CRP, onde “*todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar*” (n.º1), onde é atribuído um direito não apenas individual, mas também um direito das famílias, garantindo por conseguinte o direito à intimidade da vida privada e familiar também se encontra confinado.

¹² Vide artigo 65º da CRP.

Este artigo pretende combater a privação da habitação, limitando a penhora da morada de família e colocando entraves em algumas circunstâncias de despejo, todavia em sede de PED, esta poderá ser questionada.

Neste seguimento, Gomes Canotilho e Vital Moreira afirmam que *“o direito à habitação deve ser tomado em consideração no juízo de necessária ponderação sobre o direito de uso e disposição da propriedade privada, quer a nível da legislação concretizada, quer no plano das decisões jurisdicionais incidentes sobre litígios em torno do vigente direito à habitação”* (CANOTILHO E MOREIRA 2014, p.836).

De evidenciar que o direito à habitação não corresponde meramente ao direito a habitação própria, podendo ser concretizado através do arrendamento, sendo da competência do Estado criar as condições necessárias para os cidadãos adquirirem habitação própria, mas também promover o arrendamento, bem como a fiscalização necessária para o bom funcionamento deste.

Assim, o arrendamento deverá respeitar o princípio da equidade e da proporcionalidade, assegurando os direitos dos arrendatários e não somente o dos senhorios.

2.3. Presunção de abandono dos bens encontrados no local arrendado

Em complemento ao já anteriormente abordado, o agente executor deverá, no silêncio da lei, efetuar o arrolamento dos bens que ainda se encontram no local, nos termos dos artigos 406º e 408º do CPC, sendo tal totalmente aceitável, pelo que poderão ainda existir bens do arrendatário no imóvel.

No entanto, após a tomada de posse do imóvel cabe ao arrendatário remover os seus bens no prazo de 30 dias, tal como consagrado no artigo 15º-K, n.º2 do NRAU¹³, no caso do inquilino não efetuar a já referida remoção os bens serão considerados abandonados.

¹³ Artigo 15º-K, n.º2 do NRAU *“o arrendatário deve, no prazo de 30 dias após a tomada da posse do imóvel, remover todos os seus bens móveis, sob pena de estes serem considerados abandonados”*.

Este curto período de tempo atribuído é facilmente justificado pela promoção da celeridade no procedimento especial alvo de estudo, todavia interpretamos que o arrendatário vê restringido o seu direito de propriedade privada consagrado no artigo 62º da CRP.

Face ao predito, é pertinente mencionar o exposto no artigo 1305º do CC, pois embora não haja uma definição do direito de propriedade no direito civil este é caracterizado ao indicar que *“o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas”*.

Porém no nosso entendimento as limitações legalmente impostas assumem proporções demasiado rígidas na temática em estudo, privando o arrendatário do seu gozo *“pleno e exclusivo”*.

2.4. Imposto de selo

Tal como será alvo de análise posteriormente, para além do contrato de arrendamento e os documentos requeridos consoante a situação em causa, o senhorio terá de pagar o imposto de selo, por força do exposto no artigo 15º, n.º4, primeira parte do NRAU.

Esta obrigação tributária corresponde a dez por cento sobre o valor da renda ou o seu aumento convencional, devendo o seu pagamento ser realizado até ao dia vinte do mês seguinte à celebração do contrato de arrendamento, ou seja, quando fica constituída a obrigação tributária.

Nestes termos é fundamental fazer referência ao pagamento do imposto de selo devido no momento da celebração do contrato. Vejamos.

No acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º2173/13.3 YLPRT.L-6, de 10/04/2014 (Ana de Azeredo Coelho)¹⁴ é suscitada a questão de saber se a parte tem de comprovar a liquidação do selo ou se é exigida a demonstração do pagamento atempado, entendendo que *“o artigo 15.º, n.º 4, do NRAU, não exige que o imposto de selo do contrato tenha sido liquidado atempadamente, apenas exige que seja apresentado o comprovativo de ter sido pago, porventura extemporaneamente”*; neste seguimento entendemos que

¹⁴ Disponível em www.dgsi.pt

mesmo que a liquidação do imposto não tenha sido realizada em tempo oportuno, desde que o senhorio proceda ao seu pagamento antes de requerer o procedimento é admissível.

Em defesa do já exposto entende igualmente o Tribunal da Relação de Coimbra no acórdão, processo n.º208/13.9YLPRT-A.C1, de 10/12/2013 (Fonte Ramos)¹⁵ que *“não será de concluir que tal procedimento fique necessariamente afastado se o senhorio não tiver cumprido tempestivamente tais obrigações, em particular, a concernente à comunicação do arrendamento e ao pagamento do respetivo imposto do selo, independentemente do efetivo desrespeito das demais obrigações fiscais inerentes à execução do contrato de arrendamento e ainda que o senhorio pague entretanto o imposto do selo devido (ficando porventura sujeito ao pagamento da coima correspondente à contra-ordenação fiscal derivada da não comunicação do contrato e/ou do não pagamento do mencionado imposto no prazo legal)”*.

Ao abrigo do anteriormente referido e mesmo com esta flexibilidade acerca do pagamento atempado ou não do imposto de selo, não nos parece constitucionalmente admissível que o prosseguimento de um processo esteja dependente do cumprimento de uma obrigação tributária, dado que nestas circunstâncias estaríamos a restringir o consagrado no artigo 20º da CRP, sendo tal também defendido por Elizabeth Fernandez (FERNANDEZ 2013, pp. 81-82).

Deste modo, acrescentamos que a lei fundamental estabelece que nenhum cidadão deverá ser privado de levar a sua causa à apreciação do tribunal, sendo abrangido por este direito naturalmente a via jurisdicional ou não jurisdicional.

Assim sendo, e embora o BNA seja um órgão administrativo, deve respeitar o exposto no artigo 274º do CPC e não restringir o acesso por razões tributárias.

Nesta linha de pensamento, é de ressaltar que em 2014, com o Decreto-Lei n.º79/2014, esta circunstância do imposto de selo foi alvo de reforma, pois foi sentida a necessidade de alterar esta prova de pagamento, principalmente quando em questão estão contratos de arrendamento mais antigos em sede de PED, existindo no presente alternativa na obrigatoriedade de apresentação de

¹⁵ Disponível em www.dgsi.pt

comprovativo de liquidação do imposto do selo ou do comprovativo da declaração das rendas para efeitos de IRS ou IRC, dos últimos quatro anos, salvo se o contrato for mais recente¹⁶.

Posto isto, é de louvar esta iniciativa do legislador, sendo evidente o esforço que tem sido realizado ao longo do tempo de tornar a regulamentação do arrendamento mais adequada às dificuldades sentidas no sentido prático e, em simultâneo, ter em considerações as normas constitucionais.

2.5. A inconstitucionalidade do normativo do n.º2, do artigo 12º do Decreto-Lei n.º1/2013

Primeiramente importa referir que o Decreto-Lei n.º1/2013 possui como principal finalidade regulamentar a *“instalação e a definição das regras do funcionamento do BNA e do procedimento especial de despejo”*¹⁷.

Nos termos do artigo 15º-J, n.º5 do NRAU *“o título para desocupação do locado, quando tenha sido efetuado o pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, e a decisão judicial que condene o requerido no pagamento daqueles constituem título executivo para pagamento de quantia certa, aplicando-se, com as necessárias adaptações, os termos previstos no Código de Processo Civil para a execução para pagamento de quantia certa baseada em injunção”*.

Após a conversão do requerimento de despejo para título de desocupação do locado ou proferida decisão judicial, cabe ao BNA notificar o requerente para este juntar ao processo o comprovativo de pagamento da taxa de justiça, no prazo de 10 dias¹⁸.

Na falta de apresentação deste comprovativo o n.º2, do artigo 12º do Decreto-Lei n.º1/2013 prevê que *“a não apresentação, no prazo de 10 dias, do documento previsto na subalínea i) da alínea b) do número anterior, é havida como desistência do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas,*

¹⁶ Vide artigos 15º, n.º4 e 15º-C, n.º1, al.i) do NRAU.

¹⁷ Cfr. preâmbulo do Decreto-Lei n.º1/2013.

¹⁸ Cfr. subalínea i), da al. b), do n.º 1, do artigo 12º, do Decreto-Lei n.º1/2013.

não prosseguindo o BNA com os trâmites necessários à execução para pagamento de quantia certa”.

Neste seguimento, o acórdão do Tribunal Constitucional n.º96/2016, processo n.º743/15 (Conselheiro João Cura Mariano) teve enquanto objeto do recurso *“o segmento normativo do n.º 2 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro (...), interpretado no sentido de que tal desistência, em face do disposto no artigo 285.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, extingue o direito que se pretendia fazer valer”.*

Face ao disposto do preceito em análise o direito consagrado no artigo 20º, n.º1 da CRP vê-se restringido, visto que o acesso aos tribunais para defesa dos seus direitos e interesses legalmente protegidos está dependente da entrega do comprovativo de pagamento da taxa de justiça respeitante à execução para pagamento de quantia certa, caso contrário é entendido pelo tribunal que a parte desistiu do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, sendo esta medida manifestamente desproporcional mediante o conteúdo essencial do direito à tutela jurisdicional efetiva.

Além disto, é ainda crucial acrescentar a violação do n.º4, do artigo 20º da CRP, uma vez que nestas circunstâncias é violado o princípio do contraditório, não existindo por isso um verdadeiro processo equitativo.

O acórdão do Tribunal Constitucional n.º96/2016, processo n.º743/15 (Conselheiro João Cura Mariano) alicerça-se no defendido por Laurinda Gemas a respeito da norma em análise ao indicar que *“não pode ser interpretada de forma puramente literal, sob pena de flagrante inconstitucionalidade”*, acrescentando ainda que quando *“o senhorio se atrase a pagar a taxa de justiça ou considere que não vale já a pena avançar com a execução, designadamente porque não conhece bens ao arrendatário, seria descabido e contrário ao disposto no art. 290.º do CPC, presumir, de forma inilidível, que tal constitui uma desistência do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas. Portanto, o que a norma significa é que o senhorio desistiu de intentar ação executiva, não prosseguindo o BNA com os trâmites necessários à execução para pagamento de quantia certa”.*

Numa paralela linha de interpretação temos Rui Pinto ao entender que esta norma é *“inconstitucional, por desproporcionada, pois, como se sabe, a desistência do pedido importa a extinção dos créditos que se pretendia fazer*

valer, por força do art. 295.º, n.º 1 = art. 285.º, n.º 1, nCPC. Bastaria que o efeito fosse a desistência da instância (cf. n.º 2 do mesmo artigo)” (PINTO 2013a, p.1201).

De mencionar ainda o exposto no artigo 15º-C do NRAU, onde constam os motivos pelos quais o BNA poderá recusar o requerimento de despejo, estando nestes incluído o não pagamento da taxa¹⁹, daí entender-se que a *“consequência deveria bastar-se pelo não prosseguimento ou extinção dos trâmites necessários à execução para pagamento de quantia certa ou fazer equivaler tal omissão à desistência da instância, o que permitiria ao requerente fãtoso instaurar nova ação para tentar fazer valer o direito invocado”*²⁰.

Após todos os elementos referidos o Tribunal Constitucional optou por concluir que *“a decisão recorrida que a disposição legal, no segmento em que estabelece que a não apresentação, no prazo de 10 dias, do documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça, nos termos expostos, é havida como desistência do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, é inconstitucional, por violação do disposto no artigo 20.º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa, configurando uma norma que comporta uma restrição desproporcional ao conteúdo essencial do direito de obter tutela jurisdicional efetiva, que aquela norma visa assegurar”*.

A inconstitucionalidade do artigo 12º, do n.º2 do Decreto-Lei n.º1/2013 é por nós entendida como totalmente pertinente, pois estava a restringir um direito crucial na esfera jurídica de todos os cidadãos, nomeadamente o direito de ver a sua causa apreciada, pois o senhorio via extinto o seu direito apenas por não realizar o pagamento da taxa de justiça, não respeitando tal medida o princípio da proporcionalidade.

¹⁹ Vide artigo 15º-C, n.º1, al.h) do NRAU.

²⁰ Cfr. Acórdão do Tribunal Constitucional n.º96/2016, processo n.º743/15 (Conselheiro João Cura Mariano).

CAPÍTULO II- A Via Judicial

1. Notas Introdutórias

Em primeira instância afirmámos em acompanhamento ao defendido por Menezes Leitão que na ação de despejo não há lugar à *“discussão relativa à validade de um contrato de arrendamento, nem pode ser usada para solicitar a restituição do prédio de outros possuidores após a extinção do arrendamento, cabendo neste caso antes ação de reivindicação”* (LEITÃO 2013, p.217).

No âmbito da ação de despejo pretende-se fazer cessar a situação jurídica do arrendatário na desocupação do locado, podendo ser classificada como uma ação mista, onde por um lado ocorre uma alteração da situação jurídica existente, e por outro exigir a desocupação do imóvel, ocorrendo consequentemente a constituição do título executivo para entregar a coisa.

1.1. Pressupostos processuais

No que concerne à competência do tribunal, o artigo 70º do CPC atribui competência ao tribunal da situação do imóvel.

Quanto à legitimidade processual, esta é conferida às partes que fazem parte do arrendamento²¹. Neste sentido, a ação deverá ser proposta ou instaurada contra ambos os cônjuges quando em causa esteja a casa de morada de família (artigo 34º, n.º1 do CPC)²². A lei é omissa quanto à legitimidade em caso de união de facto, daí entendemos que deverá ser aplicado o mesmo do que no casamento e a ação ser proposta contra ambos os membros da união de facto, ao contrário do que entende Miguel Teixeira de Sousa (CORDEIRO 2014, p.395).

²¹ Vide artigo 30º do CPC.

²² Por força do exposto no artigo 1682º-B, al.a) do CC *“Relativamente à casa de morada de família, carecem do consentimento de ambos os cônjuges: a) A resolução, a oposição à renovação ou a denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário”*.

Em caso de subarrendamento, se não existir autorização do arrendatário, a ação de despejo é proposta contra o inquilino, caso contrário a ação é movida contra ambos, ou seja, o arrendatário e o subarrendatário.

O artigo 13º, n.º1 do NRAU mais acrescenta ao indicar que *“as associações representativas das partes, quando expressamente autorizadas pelos interessados, gozam de legitimidade para assegurar a defesa judicial dos seus membros em questões relativas ao arrendamento”*, neste sentido o n.º2 do mesmo preceito exige que cumulativamente estas possuam personalidade jurídica, não deter fins lucrativos, o objetivo primordial ser os direitos e interesses dos associados, enquanto senhorios, inquilinos ou comerciantes e, por fim, que possuam 3000, 500 ou 100 associados, consoante a sua circunscrição sejam nacional, regional ou local, respetivamente. Neste sector entendemos que esta legitimidade é atribuída não por estar em questão os interesses individuais dos titulares, mas sim um interesse generalizado a toda a parte integrante.

Em relação ao valor da ação, afirma o artigo 298º, n.º1, do CPC que este corresponde ao *“valor é o da renda de dois anos e meio, acrescido do valor das rendas em dívida ou do valor da indemnização requerida, consoante o que for superior”*.

Por conseguinte, é necessário fazer alusão à especialidade inerente ao valor atribuído à ação, visto que, mesmo que o senhorio opte por requerer em simultâneo o despejo, o valor das rendas em atraso e uma indemnização o valor da ação é apenas o que resultar da soma dos dois anos e meio de rendas com o montante em dívida ou o da indemnização pedida, consoante o que for mais elevado. Assim, podemos admitir que prevalecem dois critérios, o montante das rendas de dois anos e meio com o valor das rendas em atraso ou com a indemnização requerida.

No que concerne ao regime de recursos em sede de arrendamento urbano, indica a alínea a), do n.º3, do artigo 629º do CPC que *“Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admissível recurso para a Relação: a) Nas ações em que se aprecie a validade, a subsistência ou a cessação de contratos de arrendamento, com exceção dos arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios”*, nestas circunstâncias e face ao anteriormente exposto é atribuído

ao recurso da ação de despejo efeito suspensivo por força do consagrado no artigo 647º, n.º3, alínea b) do CPC²³.

Em abordagem às duas circunstâncias anteriormente plasmadas, é importante esclarecer que o valor da causa não possui um carácter realmente crucial neste campo, uma vez que dadas as alterações introduzidas no CPC a ação de despejo segue forma única para o processo comum de declaração²⁴, sendo sempre admissível recurso para a Relação na situação *supra* mencionada²⁵.

Todavia, o valor da ação de despejo é relevante na determinação da competência do tribunal, isto é, se o valor da ação for superior a cinquenta mil euros a ação é da competência da seção cível da instância central²⁶, se for inferior é da seção genérica da instância local²⁷.

Relativamente ao patrocínio judiciário, este é obrigatório independentemente do valor da ação de despejo em 1.ª instância, por força do regulado no artigo 40º, n.º1 do CPC.

2. Âmbito de aplicação

O atual regime da ação de despejo é aplicável a todos os arrendamentos que subsistiam à data da entrada em vigor da Lei 31/2012²⁸, ou seja, mesmo os arrendamentos constituídos antes da entrada em vigor deste diploma são abrangidos, desde que ainda existissem no momento já referenciado.

²³ Artigo 647º, n.º3 do CPC “*Tem efeito suspensivo da decisão a apelação: a) (...) b) Da decisão que ponha termo ao processo nas ações referidas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 629.º e nas que respeitem à posse ou à propriedade de casa de habitação; (...)*”.

²⁴ Cfr. artigo 548º do CPC.

²⁵ Importa referir que “*não admite recurso a sentença proferida na ação de despejo cujo valor da ação seja inferior à alçada do tribunal de 1.ª instância, quando nessa ação não discuta a validade ou a subsistência do contrato de arrendamento para habitação, mesmo que, por via da condenação no pagamento de rendas vencidas na pendência da causa, o valor da sucumbência seja superior à alçada daquele tribunal*” (NETO 2014, p.352). Neste sentido veja-se também o acórdão da Relação de Lisboa, processo n.º0058358, de 15/05/2001 (Silva Pereira).

²⁶ Vide artigo 117º, n.º1 da LOSJ.

²⁷ Vide artigo 130º, n.º1 da LOSJ.

²⁸ Por força do exposto no n.º1, do artigo 12º do CC “*A lei só dispõe para o futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroativa, presume-se que ficam ressaltados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular*”.

Por força do plasmado artigo 14º, n.º1 do NRAU, é admissível afirmar que a lei impõe em determinadas circunstâncias que a cessação do contrato de arrendamento opere através da ação judicial e da decisão proferida pelo tribunal.

O artigo 1084º, n.º1 do CC indica que a resolução do contrato de arrendamento é decretada nos termos da lei do processo quando em causa estejam os fundamentos do artigo 1083º, n.º2 do CC, sendo estes “a) a violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio; b) a utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública; c) 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; d) o não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º; e) a cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio”.

Em resultado da expressão utilizada no artigo 1083º, n.º2 do CC- “designadamente”- seguimos o entendimento de Amadeu Colaço, ao deduzir que a enumeração realizada não possui carácter taxativo, mas sim meramente explicativo (COLAÇO 2015, p.46).

Neste seguimento, quando não estamos perante uma situação fundamentada ao abrigo do artigo 1083º, n.ºs 3 e 4 do CC²⁹, a manutenção do arrendamento será nos termos da ação de despejo, seguindo a forma de processo comum.

O artigo 14º, n.º2 do NRAU, é uma das situações que não está diretamente prevista no n.º2, do artigo 1083º do CC, e decreta que quando o senhorio possua como fundamento a falta de residência do arrendatário e este possua outra habitação adquirida³⁰ após o início da relação de arrendamento, o senhorio poderá pedir cumulativamente uma indemnização igual ao valor da

²⁹ Artigo 1083º do CC “3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois 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, sem prejuízo do disposto nos n.os 3 a 5 do artigo seguinte. 4 - É ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.os 3 e 4 do artigo seguinte”.

³⁰ Exceto nos casos em que tomou posse do imóvel por *mortis causa*, uma vez que não era justo para o arrendatário ser prejudicado por algo que adquiriu em consequência de um ato gratuito.

renda determinada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b), n.º2, do artigo 35º do NRAU desde o termo do prazo para contestar até à entrega efetiva da habitação.

A presente possibilidade possui como finalidade a notória sanção do arrendatário por este manter um arrendamento que não necessita, visto que não reside no imóvel em questão e entra em incumprimento.

Miguel Teixeira de Sousa menciona um conjunto de circunstâncias onde a preferência pela ação de despejo se justifica em plenitude, fundando-se em questões abordadas pela jurisprudência (CORDEIRO 2014, p.398).

O referido autor questiona também a necessidade de recorrer à ação de despejo quando o arrendatário não desocupar o imóvel voluntariamente, após a cessação do contrato de arrendamento por acordo das partes, mencionando a notória disparidade entre o RAU e o NRAU, uma vez que no primeiro, o artigo 55º, n.º2 do RAU, proferia que a ação de despejo pretendia efetivar a cessação do arrendamento quando *“o arrendatário não aceite ou não execute o despedimento de qualquer outra coisa”*, o mesmo não acontece atualmente, visto que o artigo 14º, n.º1 do NRAU, restringe a ação de despejo à cessação do arrendamento, não incluindo a desocupação efetiva do imóvel, portanto seguimos o referido autor ao indicar que o senhorio terá de recorrer ao PED, quando o inquilino não desocupar o locado e preencha todos os requisitos por este procedimento especial exigidos (CORDEIRO 2014, p.394).

Reatando a linha de pensamento, quando o arrendatário se encontrar em paradeiro desconhecido, a possibilidade ou tentativa de operar por comunicação irá ser sempre gorada, independentemente do meio utilizado e exigido pelo n.º7, do artigo 9º do NRAU; outra situação é o caso de o contrato de arrendamento não estar reduzido a escrito, visto que não preencherá todos os requisitos legalmente exigidos para recorrer ao PED³¹; ou quando o senhorio pretenda

³¹ Neste sentido, vide Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º1913/13.5TBLG.G1, de 19/06/2014 (António Sobrinho) onde é apreciada a questão de *“se a competência para conhecer e decidir o presente processo relativo a ação de despejo cabe ao Banco Nacional de Arrendamento”*, por este caso em particular não existir contrato reduzido a escrito, é atribuída competência ao tribunal para tratar da presente ação, nestes termos e sintetizando *“1. Os tribunais judiciais mantêm competência para conhecer e julgar as causas relativas a despejo, por via de resolução do contrato de arrendamento verbal, com fundamento no não pagamento de rendas. 2. O procedimento especial de despejo, que é da competência do Banco Nacional de Arrendamento, pressupõe, além do mais, nos casos idênticos de resolução, que o contrato tenha sido reduzido a escrito”*.

cumular outro pedido, como é o caso de demandar o fiador ou condenar o arrendatário a responder nos termos da responsabilidade civil; será mais plausível e mais eficiente o recurso à via judicial.

Outra circunstância que é necessário fazer referência é quando não tenha sido liquidado o imposto de selo devido pela celebração do contrato de arrendamento ou liquidado o IRS ou IRC das rendas dos últimos quatro anos, exceto nos contratos mais recentes³², uma vez que posto isto não é permitido ao senhorio optar por outra via se não a judicial para exigir o pagamento da renda, encargos e despesas que corram por conta do arrendatário, desde modo através da interposição de uma ação declarativa destinada à obtenção de sentença poderá constituir o título executivo necessário para o caso de o arrendatário não desocupar o locado.

A resolução do contrato de arrendamento em caso de falta de pagamento de rendas ou aluguer, ou encargos e despesas que corram por conta do arrendatário igualmente exercida judicialmente. O artigo 1048º, n.º1 CC decreta que o arrendatário pode fazer caducar este direito quando *“até ao termo do prazo para a contestação da ação declarativa, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041º”*, no entanto o n.º2 do mesmo preceito permite que o inquilino faça uso desta faculdade apenas uma vez em cada contrato.

Depois de colocar fim à mora o arrendatário deve notificar o senhorio do sucedido, nos termos do artigo 19º, n.º2 do NRAU, em conjunto com o pedido de junção aos autos da guia de depósito, a declaração de caducidade do direito à resolução judicial e a extinção da instância por inutilidade superveniente da lide.

Por força do exposto no artigo 14º, n.º3 do NRAU, na pendência da ação de despejo o arrendatário tem a obrigação de efetuar o pagamento ou depósito das rendas que forem vencendo.

O n.º4 da mesma norma acrescenta ainda que quando o arrendatário não efetuar o anteriormente referido por período igual ou superior a dois meses será notificado para, no prazo de dez dias, realizar o pagamento ou depósito do valor

³² Requisitos obrigatórios para recorrer ao PED.

em falta, nomeadamente as rendas, encargos ou despesas e a indemnização³³, sendo condenado pelas custas do incidente³⁴ e nas despesas do depósito.

Nestes trâmites é inevitável mencionar que no caso do arrendatário continuar em total incumprimento ou se pagar ou depositar as rendas, mas não a indemnização, o senhorio poderá requerer o despejo imediato, sendo aplicável o exposto nos artigos 15º, n.º 7, 15º-J, 15º-L e 15º-M a 15º-O do NRAU, *mutatis mutandis*.

Relativamente à desocupação do locado e à autorização para entrada imediata no domicílio que corram por conta da ação de despejo aplica-se o regulado no artigo 14º do Decreto-Lei n.º1/2012.

Neste seguimento, quando o senhorio requer o despejo imediato por devido ao incumprimento nos termos do artigo 14º, n.º4 do NRAU, deve no requerimento designar o agente de execução competente para proceder ao despejo³⁵. No caso de solicitar a designação automática pela secretaria judicial ou se a designação não for válida, esta é realizada pela mesma no momento prévio à remessa ao agente de execução ou notário da decisão judicial de despejo, sendo o senhorio notificado de tal ocorrência, em conjunto com as informações do artigo 22º, n.º6 da Portaria 9/2013.

Quando não seja possível a designação nos termos exposto, a secretaria judicial designa oficial de justiça para proceder à desocupação³⁶, sendo o senhorio notificado com a informação sobre o modo de pagamento e comprovação da taxa de justiça devida.

No que respeita à cumulação, adequa-se elucidar que o facto de embora na ação de despejo, geralmente, ser requerida a cessação do arrendamento e a restituição do imóvel, não existe uma verdadeira cumulação, mas sim, nas palavras de Miguel Teixeira de Sousa, uma “*cumulação aparente*” (CORDEIRO, 2014, p.401).

Todavia, importa indicar que mesmo que não seja requerida a desocupação do locado, ou seja, o pedido foi direccionado apenas para a cessação do contrato e, conseqüentemente não foi formado título de

³³A indemnização em questão corresponde a 50% da quantia sobre a qual se verifica a mora do arrendatário, por força do exposto no artigo 1041º, n.º1 do CC.

³⁴Este incidente segue nos próprios autos da ação de despejo.

³⁵ Vide artigo 33º, n.º1 da Portaria n.º9/2013.

³⁶ Vide artigo 33º, n.º3 da Portaria n.º9/2013.

desocupação do imóvel, se o tribunal condenar o arrendatário a restituir o imóvel ou se o senhorio por ver a sua pretensão procedente instaurar uma ação executiva para realizar o despejo, tal é totalmente permissível, visto que a desocupação do locado produz um efeito legal originado pela cessação do contrato de arrendamento.

Nos termos do artigo 1086º, n.º1 do CC, a cumulação com a resolução do contrato de arrendamento é admissível *“com a denúncia ou com a oposição à renovação, podendo prosseguir a discussão a ela atinente mesmo depois da cessação do contrato, com a finalidade de apurar as consequências que ao caso caibam”*. O n.º2 do mesmo preceito permite também cumular com a cessação do contrato de arrendamento e com a desocupação do locado a responsabilidade civil do arrendatário.

A cumulação da resolução do contrato de arrendamento com a denúncia ou a oposição à renovação é de fácil entendimento, visto que é notória a falta de interesse processual de intentar uma ação de despejo apenas por razões de denúncia ou oposição à renovação, ainda que estas fundamentem a resolução do contrato.

Por fim, ação de despejo deverá ser proposta no prazo de um ano após o conhecimento da causa que serve de base ação, por força do exposto no artigo 1085º, n.º1 do CC.

No entanto, o n.º2 do mesmo preceito indica que ocorre uma redução do prazo para três meses quando a causa é a mora do arrendatário no pagamento das rendas.

Ainda que o n.º3, do artigo 1085º do CC faça referência ao prazo em questões de facto continuado ou duradouros³⁷, devemos esclarecer que a falta de pagamento de rendas em sede da ação de despejo não está sujeita a esta disposição.

³⁷ Abílio Neto anota que *“a mudança de ramo do comércio exercido no arrendado é facto duradouro, pelo que o prazo de caducidade do respetivo direito de resolução só inicia a sua contagem após o termo daquela alteração”* (NETO 2013, p.1036).

3. Tramitação

Anteriormente, enquanto vigorava o RAU, a ação de despejo seguia os termos de uma ação comum de natureza mista, uma vez que lhe era dado início com uma fase declarativa, onde o arrendatário era condenado a desocupar o imóvel em consequência da resolução do contrato, posto isto seguia-se uma fase executiva³⁸ nos mesmos autos, com base na sentença condenatória para efetivar a desocupação³⁹.

Nos dias de hoje, existe uma maior delimitação e fragmentação das fases existentes, onde a primeira (fase declarativa) segue a forma de processo comum declarativo, tal como indicado pelo artigo 14.º do NRAU; já a segunda (fase executiva) ocorre através da execução para entrega de coisa imóvel arrendada regulada pelos artigos 862º e seguintes do CPC.

A maior particularidade marcada pela reforma de 2012 prende-se pelo exposto no n.º5, do artigo 14º do NRAU, dado que permite o despejo imediato por interrupção do pagamento das rendas no desenrolar do processo, deixando de constituir título executivo bastante para a EPECIA e origina título para desocupação do local arrendado⁴⁰, pois o arrendatário não fica desobrigado a proceder ao pagamento das rendas, encargos e despesas que entretanto se vão vencendo pelo facto de a ação de despejo estar pendente.

Este incidente poderá ser deduzido por apenso à ação de despejo, quando o arrendatário entre em incumprimento face ao exposto no n.º4, do artigo 14º do NRAU⁴¹.

No passado, a certidão negativa para despejo imediato ocorria fora dos autos e constituía título executivo para entrega de coisa certa, todavia atualmente este é abrangido pelos títulos que permitem o recurso ao PED, com as necessárias adaptações (PINTO 2013b, p.86).

³⁸ Geralmente não existia citação prévia.

³⁹ Neste sentido veja-se PINTO, 2012, p.45.

⁴⁰ Veja-se o artigo 15º-J do NRAU.

⁴¹ Artigo 14º, n.º4 do NRAU “*Se as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período igual ou superior a dois meses, não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final*”.

A expressão usada no n.º5, do preceito referido, nomeadamente “*em caso de deferimento*”, obriga de modo claro a intervenção judicial em caso de o senhorio requerer o despejo imediato, sendo ao juiz atribuído o poder de apreciar cada situação em concreto.

Neste seguimento, quando o pedido do senhorio seja deferido, terá o juiz de se pronunciar acerca da autorização de entrada no domicílio, por força do exposto no artigo 15º, n.º7 do NRAU.

Esta solução é questionável, visto que se o juiz decretar o despejo imediato não existe uma verdadeira recusa do arrendatário de desocupar o imóvel, daí entende-se que seja importante a aplicação do n.º3, do artigo 15º-L do NRAU, pois o juiz só poderá realizar uma justa avaliação da circunstância em abordagem depois de ter ouvido o arrendatário, embora a celeridade do processo seja crucial, entendemos que é mais relevante averiguar se o arrendatário se recusa efetivamente deixar o imóvel.

O arrendatário tem de ser notificado da decisão que determina o despejo imediato, para que este possa requerer diferimento. No que concerne ao prazo para que exerça esse direito seguimos o defendido por Maria Olinda Garcia, ao indicar que “*na ausência de uma disposição específica quanto ao prazo para o exercício desse direito, deverá aplicar-se supletivamente o prazo de 15 dias previsto no artigo 15.º-D, n.º1, al.b)*” (GARCIA 2014, p.195).

Quando o despejo seja requerido nos termos do n.º5, do artigo 14º do NRAU, cabe ao senhorio designar no requerimento o agente de execução ou notário competente para proceder ao despejo⁴².

Em caso de o senhorio não designar o profissional competente pelo despejo ou se a sua designação não for válida, esta é realizada pela secretaria judicial no momento prévio à remessa ao agente de execução ou ao notário da decisão judicial de despejo⁴³, sendo o senhorio notificado de tal, e em simultâneo seguirão as informações constantes no artigo 22º, n.º6 da Portaria n.º9/2013, de 10 de janeiro.

No caso de não ser possível a designação do agente de execução ou do notário, a secretaria judicial designa oficial de justiça para proceder à

⁴² Vide artigo 33º da Portaria n.º9/2013, de 10 de janeiro.

⁴³ Cfr. artigo 33º, n.º4 da Portaria n.º9/2013, de 10 de janeiro.

desocupação⁴⁴, esta designação é naturalmente comunicada ao senhorio, juntamente com a informação sobre o modo de pagamento e comprovação da taxa de justiça⁴⁵.

Após o cumprimento do predito a ação de despejo inicia-se com a entrada da petição inicial na plataforma CITIUS, seguindo os trâmites expostos no artigo 552º e seguintes do CPC.

Em consideração à citação do arrendatário, possui competência a secretaria, tal como consta no artigo 226º, n.º1 do CPC, ou o Agente de Execução quando indicado na petição inicial, nos termos do artigo 552º, n.º1 do CPC, ou se a citação postal não surtir efeito (artigo 231º, n.º1 CPC).

Relativamente às benfeitorias⁴⁶ devidamente realizadas pelo arrendatário, por força do exibido no artigo 1074º, n.º5 do CC e do artigo 29º, n.º1 do NRAU, este possui o direito de compensação por as ter efetuado, podendo tal fazer-se valer na própria ação de despejo através de um pedido reconvenicional deduzido pelo arrendatário⁴⁷.

Importa referir que o n.º1, do artigo 1074º do CC permite que seja convencionado entre as partes que todas as obras realizadas fiquem ao encargo do arrendatário, com exclusão do direito de compensação, mesmo no final do contrato.

Face ao exposto no artigo 564º, al.c) do CPC, o detentor de boa-fé, ou seja, o arrendatário, vê o seu direito cessar após a citação.

Neste seguimento, devemos expor que não poderão ser objeto de reconvenção os direitos que se constituem após o trânsito em julgado da ação da ação de despejo (PINTO 2013b, p. 49).

Deste modo, afigura-se plausível afirmar que o nome atribuído à via judicial, ou seja, ação de despejo, poderá ser classificada como um *“false friend”*, visto que, nesta ação não se verifica realmente o despejo, mas sim a constituição

⁴⁴ Cfr. artigo 33º, n.º6 da Portaria n.º9/2013, de 10 de janeiro.

⁴⁵ Acerca da taxa de justiça vide artigo 25º, n.º1, alíneas a) e b) do Decreto-Lei n.º1/2013, de 7 de janeiro.

⁴⁶ Ao abrigo do artigo 266º do CPC, o pedido de reconvenção é admissível relativamente a, por exemplo, obras e outras despesas de que o arrendatário tenha direito de ser ressarcido.

⁴⁷ Cfr. artigo 266º, n.º2, alínea b) do CPC.

do título executivo bastante para posteriormente intentar a ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada (EPECIA).

Dúvidas se levantam quanto às vantagens de recorrer à ação de despejo, pois numa avaliação geral, tal como nas restantes ações declarativas, não conseguem ser desenvolvidas de modo célere, sendo este um dos maiores obstáculos a combater, daí a criação do meio extrajudicial que será alvo de estudo posteriormente.

4. A Execução para Entrega de Coisa Imóvel Arrendada

Antes da entrada em vigor do RAU, ação de despejo era *“um processo especial de natureza mista, iniciando-se com uma fase declarativa e seguindo-se, se necessário, por uma fase executiva”* (FREITAS 2014, p.467).

Enquanto vigorava o RAU, o ação de despejo manteve a sua natureza mista, todavia a fase declarativa era um processo comum, quanto à fase executiva esta surgia através do mandado de despejo, que o senhorio podia requer quando o arrendatário não devolvesse o imóvel na data fixada pela sentença.

A Lei n.º6/2006 trouxe consigo o desaparecimento desta figura, sendo a execução realizada numa fase autónoma, ao qual se deu o nome de execução para entrega de coisa imóvel arrendada (EPECIA)⁴⁸.

A alteração realizada no CPC em 2013, com a Lei n.º41/2013, interferiu nesta ação executiva, extinguindo a possibilidade de oposição à execução quando a ação é fundada em título executivo extrajudicial, no que concerne à suspensão da execução, o seu prazo para decisão diminui de quinze para cinco dias⁴⁹.

A execução para entrega de coisa imóvel arrendada possui como finalidade restituir o direito do senhorio quando este veja o contrato de arrendamento extinto e o arrendatário não lhe entregue o imóvel.

De frisar a fragmentação existente no que respeita à caracterização desta modalidade, onde por um lado temos Menezes Leitão a defender que esta atua

⁴⁸ Vide artigo 862º e seguintes do CPC.

⁴⁹ Cfr. artigo 863º, n.º5 do CPC.

de modo simples no que alude à suspensão da execução e ao diferimento da desocupação do imóvel, daí classifica-la como *especial* (LEITÃO 2013, p.220); todavia com outra visão temos Rui Pinto alegando que em nada esta modalidade é especial por não possuir nenhuma particularidade que a torne mais célere, sendo em determinadas circunstâncias mais morosa (PINTO 2013b, pp.90-91).

Este último autor, em jeito de sugestão, propõe que para tornar estes processos mais rápidos e realmente vantajosos, seria pertinente regressar ao RAU integrando o processo declarativo, evitando a necessidade de impulso processual executivo, devendo também dispensar a citação do arrendatário.

José Lebres Freitas afirma que *“embora se afirme como processo comum, o processo executivo para entrega de coisa imóvel arrendada está sujeita às regras específicas dos arts.863º e 866º”* (FREITAS 2014, p.468), daí entendemos que este autor interpreta esta modalidade como especial.

Em relação aos títulos executivos para recorrer à EPECIA, a criação do PED e as alterações do CPC intervieram profundamente.

Com a Lei n.º31/2012, a comunicação do senhorio com pretensão de cessar o contrato, acompanhado pelo contrato de arrendamento passou a servir de base ao PED⁵⁰ e em consequência das alterações no CPC⁵¹ os documentos particulares assinados pelo devedor com o reconhecimento da vontade de extinguir o contrato perdeu a força de título executivo.

Assim, para recorrer à EPECIA o senhorio terá de possuir a sentença referente à ação de despejo nos termos do artigo 703º, n.º1, alínea a) do CPC, dado que esta irá possuir força bastante de título executivo.

O acórdão da Relação de Lisboa, processo n.º3195/11.4TBCSC.L1-8, de 28/03/2013 (Ana Luísa Geraldes)⁵² entende o título executivo *“como o documento que serve de base à execução de uma prestação, por incorporar em si a demonstração legalmente bastante do direito correspondente, nomeadamente pela constituição ou reconhecimento de qualquer obrigação”*.

José Lebres Freitas ao abordar a sentença condenatória como título executivo, em questões de incumprimento do arrendatário, afirma que *“o efeito constitutivo da sentença produz-se automaticamente, nada restando dele para*

⁵⁰ Em consequência de tal deixou de possuir força de título executivo.

⁵¹ Nomeadamente a Lei n.º41/2013.

⁵² Disponível em www.dgsi.pt

executar, e o que pode vir a ser objeto de execução é ainda uma decisão condenatória, expressa ou implícita, que com ele se pode cumular” (FREITAS 2014, p.47).

Deste modo, podemos afirmar que a ação de despejo possui uma condenação *implícita*, visto que mesmo não existindo uma condenação para cumprimento das obrigações é facilmente dedutível que as pretensões maioritárias por parte dos senhorios será a constituição de título executivo para intentar a EPECIA.

Relativamente à suspensão da execução esta encontra-se regulada pelo artigo 863º do CPC, podendo ocorrer caso o executado requeira o diferimento de desocupação do local arrendado para habitação (n.º1); quando exista outro detentor do imóvel, que não tenha sido ouvido e convencido na ação declarativa, e apresente um dos títulos previstos nas alíneas, do n.º 2 do presente artigo; e por fim quando, no arrendamento habitacional, o executado mostre que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontre no locado, por razões de doença aguda (n.º3)⁵³.

Quando a execução de sentença de despejo tenha como causa de pedir a falta de pagamento de rendas, esta poderá ser suspensa quando o executado provar que este incumprimento se deveu a ter retribuições em mora por um período superior a 15 dias, tal como regulado no artigo 28º da Lei n.º105/2009, de 14 de setembro. Neste caso, o tribunal notifica o Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P., da suspensão da execução, bem como da identidade credora e do montante em mora⁵⁴.

Cabe ao senhorio o *ónus* de pedir a confirmação da suspensão, no prazo de 10 dias, sendo da competência do juiz a decisão de manter ou não a suspensão.

A execução para entrega de coisa imóvel arrendada dá-se por terminada quando o imóvel é entregue ao exequente após a sua apreensão, sendo esta

⁵³ Esta situação será alvo de análise mais aprofundada no seguinte capítulo, devido às semelhanças de aplicação em sede de PED.

⁵⁴ Se o executado não receber as retribuições em falta, a suspensão cessa após um ano, exceto se provar que está a decorrer uma ação judicial destinada ao pagamento destas. Nesta circunstância a suspensão cessa após o pagamento coercivo das retribuições ou com a decisão que decreta a impossibilidade de pagamento.

regulada pelo artigo 861º do CPC e pelas normas que regem a penhora de bens imóveis⁵⁵.

No que respeita aos bens móveis deixados pelo arrendatário seguimos o entender de Menezes Leitão, ao aplicar por analogia o exposto no artigo 15º-L do NRAU, pelo que os móveis serão arrolados no auto de ocorrência, devendo o arrendatário proceder à recolha destes no prazo de trinta dias, sob pena de serem considerados abandonados (LEITÃO 2013, p.228).

⁵⁵ Vide artigo 755º e seguintes do CPC.

CAPÍTULO III- O Procedimento Especial de Despejo

1. Âmbito de Aplicação

O Procedimento Especial de Despejo pretende promover a celeridade e simplificação na obtenção do título de despejo, quando o arrendatário falte ao cumprimento das suas obrigações, sendo uma via alternativa à ação executiva para entrega de imóvel arrendado.

Nos termos do n.º1, do artigo 15º do NRAU *“o procedimento especial de despejo 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”*.

De modo geral, este novo procedimento de despejo tem por base a desvinculação contratual através da comunicação, por o arrendatário não proceder à desocupação do imóvel de modo voluntário. O âmbito de aplicação do PED é delimitado pelo exposto no n.º2 do artigo 15º do NRAU, bem como o artigo 1083º, n.ºs3 e 4 do CC.

É possível verificar as restrições realizadas na aplicação da ação executiva nestas circunstâncias, e em contrapartida é notório o poder atribuído à aplicação do PED, através das alterações realizadas com a Lei n.º31/2012.

O recurso a este procedimento encontra-se dependente da existência ou não de contrato escrito, sendo obrigatória a existência deste⁵⁶, caso contrário o senhorio terá de recorrer à via judicial para desfazer o vínculo contratual, embora tal não seja legalmente imposto.

No mesmo seguimento, é importante fazer referência ao atualmente regulado no artigo 1069º do CC⁵⁷, onde é atribuída obrigatoriedade de forma escrita aos contratos de arrendamentos.

⁵⁶ Cfr. artigo 15º, n.º2 do NRAU.

⁵⁷ Artigo 1069º do CC *“O contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito desde que tenha duração superior a seis meses”*.

A tramitação do PED é da responsabilidade de um órgão administrativo, o BNA, possuindo competência exclusiva para o tratamento deste, tal como podemos observar perante o exposto no artigo 15º-A do NRAU.

2. Tramitação do Procedimento Especial de Despejo

O Procedimento Especial de Despejo tem início com a apresentação do requerimento⁵⁸ de despejo nos termos fixados pelo BNA, tal como indicado no artigo 15º-B, n.º1 do NRAU.

O requerimento *supra* mencionado, deverá conter os elementos que constam no n.º2, do artigo 15º-B do NRAU, sendo admissível que este seja apresentado pelo próprio, por advogado ou solicitador, fazendo referência à existência de mandato e do domicílio profissional do mandatário⁵⁹.

Ao abrigo do artigo 15º-B, n.º3 do NRAU e do artigo 6º do Decreto-Lei n.º1/2013, o requerimento deverá ser dirigido a todos os arrendatários e, quando o imóvel coincidir com a morada de família, também o cônjuge do arrendatário que não seja parte no contrato de arrendamento.

É dada a possibilidade de no requerimento, para além do despejo, requerer o pagamento das rendas, encargos ou despesas⁶⁰ (artigo 15º-B, n.º2, al.g) do NRAU), todavia o senhorio terá de ter comunicado o montante devido e não é permitido que tenha sido instaurada uma ação de execução para entrega de imóvel arrendado previamente. O pedido terá de ser realizado apenas contra o arrendatário⁶¹, não sendo legalmente admissível que este pedido seja realizado contra o fiador⁶².

Esta medida pretende evitar que sejam instauradas duas ações distintas, entrega de coisa certa e pagamento de quantia certa, visto que não é admissível à luz do artigo 709º do CPC serem cumuladas execuções com fins diversos.

Não é admissível a alteração do requerimento no Procedimento Especial de Despejo, nomeadamente o pedido, prevalecendo o princípio da estabilidade

⁵⁸ O modelo de requerimento está disponível em anexo na Portaria n.º9/2013, de 10 de Janeiro.

⁵⁹ Cfr. artigo 15º-B, n.º5 do NRAU e artigo 5º do Decreto-Lei n.º1/2013, de 7 de Janeiro.

⁶⁰ Cfr. artigo 15º, n.º5 do NRAU.

⁶¹ Quando em questão esteja a morada de família também o cônjuge.

⁶² Cfr. artigo 7º do Decreto-Lei n.º1/2013, de 7 de Janeiro.

da instância. Todavia, o artigo 15º, n.º6 do NRAU permite que o senhorio desista do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas.

O senhorio possui a faculdade de desistir da instância até à dedução de oposição ou, na sua falta, até ao termo do prazo de oposição, por força do exposto no artigo 15º-G do NRAU⁶³.

É da competência do BNA devolver todo o expediente respeitante ao PED e em caso de extinção ou desistência do pedido este órgão administrativo é também competente por notificar o requerido deste facto caso já tenha sido notificado do requerimento de despejo (artigo 15º-G do NRAU).

O requerimento poderá estar sujeito a recusa por parte BNA, quando se verifique alguma das situações plasmadas no n.º1, do artigo 15º-C do NRAU, existindo o prazo de 10 dias para o requerente apresentar nova petição⁶⁴.

Uma vez recebido o requerimento⁶⁵, cabe ao BNA notificar o arrendatário, por carta registada com aviso de receção⁶⁶, para que este no prazo de 15 dias *“a) Desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa por ele liquidada; b) Deduzir oposição à pretensão e ou requerer o diferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto nos artigos 15.º-N e 15.º-O”, com as menções do artigo 15º-D, n.º4 do NRAU.*

O locatário deverá proceder à desocupação quando haja título ou decisão judicial, sendo atribuída competência ao notário e ao agente de execução para efetivar este ato, ou poderá este ser feito pelo oficial de justiça quando a lei assim o permitir⁶⁷.

O auxílio das autoridades policiais poderá ser solicitado quando seja necessário o arrombamento da porta e a substituição da fechadura, tal como podemos verificar face ao exposto no artigo 15º-J, n.º3 do NRAU. Quando o imóvel em causa seja o domicílio do arrendatário, a desocupação só poderá ocorrer entre as 7 e as 21 horas (artigo 15º-J, n.º4 do NRAU)⁶⁸.

⁶³ Ao abrigo do artigo 15º-G, n.º1 do NRAU, a morte do requerente ou do requerido é também motivo bastante para a extinção do procedimento.

⁶⁴ Vide n.º2, do artigo 15º-C do NRAU.

⁶⁵ Cfr. artigo 15º-D, n.º1 do NRAU.

⁶⁶ Considerando-se que a pessoa é notificada no dia em que o aviso de receção for assinado, nos termos do artigo 238º, n.º1 do CPC.

⁶⁷ Vide artigo 15º-J, n.º1 do NRAU.

⁶⁸ Vide artigo 757º do CPC.

Quando o arrendatário não desocupe o imóvel de livre vontade e este corresponda ao seu domicílio, o Decreto-Lei n.º1/2013, no seu artigo 14º, n.º1, prevê que é necessária autorização judicial para tomar posse do imóvel.

A autorização anteriormente mencionada só é suscetível de dispensa, quando haja indícios de abandono⁶⁹, no entanto é necessário que o notário, o agente de execução ou o oficial de justiça deixem um aviso com a antecedência mínima de 20 dias⁷⁰.

Nos termos do artigo 15º-K do NRAU, após a desocupação prossegue o arrolamento dos bens do arrendatário (n.º1), devendo este retirá-los no prazo de 30 dias, caso contrário serão considerados abandonados (n.º2).

No caso de inquilino não desocupar o imóvel voluntariamente e o procedimento não tenha sido distribuído a juiz, o notário, o agente de execução ou o oficial de justiça terá de solicitar ao tribunal a autorização de entrada imediata no domicílio, tal como consagrado no n.º1, do artigo 15º-L do NRAU.

Quando se trate de um imóvel arrendado para habitação, o arrendatário pode requerer ao juiz o diferimento da desocupação do locado, se se encontrar dentro do prazo para a oposição do PED, sendo tal concedido quando se fizer respeitar algum dos requisitos constantes no n.º2, do artigo 15º-N do NRAU, nomeadamente *“a) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do arrendatário, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego, de valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida, ou de rendimento social de inserção; b) Que o arrendatário tem deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 /prct.”*.

O diferimento não poderá exceder o período de cinco meses após a data da decisão, sendo exigido ao juiz que aprecie a debilidade económica e social, ou não, das pessoas em causa.

O título de desocupação do locado é suscetível de impugnação por parte do arrendatário, quando possua por base o exposto nos artigos 9º, 10º e 15º-D do NRAU, o processo segue nos termos do recurso de apelação com efeito meramente devolutivo. Nestes termos o artigo 15º-Q do NRAU afirma que *“independentemente do valor da causa e da sucumbência, da decisão judicial*

⁶⁹ Cfr. artigo 14º, n.ºs 2 e 4 do Decreto-Lei n.º1/2013.

⁷⁰ Cfr. artigo 14º, n.º3 do Decreto-Lei n.º1/2013.

para desocupação do locado cabe sempre recurso de apelação, nos termos do Código de Processo Civil, o qual tem sempre efeito meramente devolutivo.”

Posto isto, o senhorio é notificado para no prazo de 10 dias contestar, indicando as testemunhas (máximo de três) e as provas que possui.

O uso abusivo do Procedimento Especial de Despejo está sujeito ao pagamento de uma indemnização pelos danos causados à outra parte e a uma multa não inferior a 10 vezes o valor da taxa de justiça. Quando se trate de uma infração à decisão judicial de desocupação do locado estamos perante o crime de desobediência qualificada⁷¹.

2.1. Comunicação

A comunicação, *lato sensu*, é um marco crucial quando em questão está o arrendamento, nomeadamente no mecanismo de despejo extrajudicial, após o incumprimento do arrendatário.

As comunicações que possuam por fundamento a cessação do contrato de arrendamento, a atualização de rendas ou realização de obras deverão ser realizadas por escrito, assinadas e remetidas por carta registada com aviso de receção ou entregues em mão com nota de receção assinada pelo destinatário.

No que concerne às cartas dirigidas para o arrendatário, estas deverão ser remetidas para a local arrendado, exceto quando exista disposição em contrário, ou seja, se o inquilino pretender que as cartas seja enviadas para outro local terá de indicar tal por escrito⁷².

Quando se trate de cartas dirigidas para o senhorio, estas deverão ser remetidas para a morada que consta no contrato de arrendamento ou da comunicação imediatamente anterior, todavia se não existir contrato de arrendamento, nem comunicação anterior devem ser enviadas para o domicílio ou sede do senhorio.

A cessação do contrato de arrendamento por resolução do senhorio, com algum dos fundamentos plasmados nos n.ºs 3 e 4, do artigo 1083º do CC, realiza-se mediante comunicação, por força do consagrado no artigo 1084º, n.º 2 do CC.

⁷¹ Cfr. artigo 15º-R do NRAU.

⁷² Cfr. artigo 9º, n.º 2 do NRAU “As cartas dirigidas ao arrendatário, na falta de indicação por escrito deste em contrário, devem ser remetidas para o local arrendado”.

Nestes termos, a comunicação tem de respeitar o exposto no n.º7, do artigo 9º do NRAU, ou seja, deverá ser realizada mediante: *“a) Notificação avulsa; b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original; c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação”*.

A mais recente forma de resolução contratual (al. c)), é defendida por Amadeu Colaço como simplificativa, pois descomplica a sua concretização, sendo aconselhável que os senhorios incluam uma cláusula específica a convencionar o domicílio do arrendatário (COLAÇO 2015, p.33).

Quando não exista indicação em contrário, as comunicações entre as partes do contrato de arrendamento devem ser realizadas por escrito e assinadas pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção, todavia, é dada a possibilidade de a carta ser entregue em mão, devendo o destinatário assinar com nota de receção, tal como já anteriormente mencionado.

Nos termos do artigo 10º, n.º1 do NRAU, a carta é considerada igualmente recebida quando *“a) a carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais⁷³; b) O aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário”*.

No entanto, tal não se aplica quando as cartas *“a) constituam iniciativa do senhorio para a transição para o NRAU e atualização da renda, nos termos dos artigos 30.º e 50.º; b) integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.º-A e 15.º, respetivamente, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo anterior”⁷⁴,*

⁷³ O artigo 13º, n.º2 do Decreto-Lei n.º176/88, de 18 de Maio, indica que o levantamento deverá ser realizado dentro de seis dias úteis subsequentes ao do não recebimento da carta pelo destinatário.

⁷⁴ Vide artigo 10º, n.º2 do NRAU.

nestas circunstâncias é aplicável o regime geral, onde o senhorio deverá remeter uma nova carta registada com aviso de receção quando tenham decorridos entre 30 a 60 dias do envio da primeira carta.

Quando esta nova carta voltar a ser devolvida em consequência do destinatário se recusar a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto, considerar-se-á a comunicação recebida no décimo dia após o seu envio.

No caso de comunicação destinada à cessação do contrato de arrendamento por resolução nos termos do artigo 1084º, n.º2 do CC efetuada mediante notificação avulsa, ou por contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, e com recusa do destinatário para assinar o original ou a receção do duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, o agente responsável deverá lavrar a nota do incidente e a comunicação é considerada recebida no próprio dia face à certificação da ocorrência.

Se não for possível localizar o destinatário da comunicação, o senhorio terá de enviar uma carta registada com aviso de receção para o local arrendado, decorridos 30 a 60 dias sobre a data em que o destinatário não foi localizado, considerando-se recebido no décimo dia após o seu envio.

Nos contratos de arrendamento celebrados por escrito com convenção de domicílio do arrendatário, a comunicação pelo senhorio destinada à resolução do contrato ao abrigo do n.º2, do artigo 1084º do CC, realizada por escrito, assinada e remetida ao arrendatário por carta registada com aviso de receção (artigo 9º, n.º1 do NRAU), é no nosso entender considerada realizada mesmo que se verifiquem algumas das vicissitudes previstas no n.º 1, do artigo 10º do NRAU, tornando mais simples a forma de considerar legalmente efetuadas as comunicações dirigidas ao arrendatário, nomeadamente na resolução fundada nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1083º do CC.

2.1.1. Comunicações no caso de pluralidade de senhorios ou arrendatários

Quando exista pluralidade de senhorios as comunicações devem ser subscritas por todos ou por quem todos represente, sob pena de ineficácia. O

arrendatário deve dirigir as comunicações ao representante, ou a quem em comunicação anterior tenha designado a receber, na falta desta designação dirige as suas comunicações ao primeiro signatário e envia a carta para o endereço do remetente.

No caso de pluralidade de arrendatários o senhorio deve dirigir a comunicação ao que figurar em primeiro lugar no contrato, exceto em caso de indicação contrária.

2.1.2. Comunicações no caso de o locado constituir casa de morada de família

As comunicações por parte do senhorio, se o local constituir casa de morada de família, deverão ser dirigidas para cada um dos cônjuges sempre que constituam iniciativa do senhorio para a transição para o NRAU e atualização de rendas, nos termos dos artigos 30º e 50º; ou quando integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao PED, nos termos dos artigos 14º-A e 15º do NRAU.

Todavia, poderá ser difícil para o senhorio saber o nome do cônjuge do arrendatário, pois embora possa ser incluído no contrato de arrendamento o seu nome, tal não é obrigatório, uma vez que o diploma que regula os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos necessários para a celebração deste, nomeadamente o Decreto-Lei n.º160/2006, de 8 de agosto, exige no seu artigo 2º, al. a) que apenas é necessário *“a identificação das partes, indicando os seus nomes, números de identificação civil e de identificação fiscal e, quando aplicável, naturalidade, data de nascimento e estado civil”*.

Outra situação, é se o arrendatário no momento de assinatura do contrato de arrendamento se encontrar no estado de solteiro, casando-se posteriormente, ou ser casado, mas divorciar-se e casar novamente.

Estas circunstâncias poderão dificultar a comunicação do senhorio, daí ser defendido por Amadeu Colaço que é importante impor ao arrendatário a obrigação de informar ao longo do decorrer do contrato acerca da identidade do seu cônjuge, sob pena de considerar as comunicações realizadas pelo senhorio como válidas (Colaço 2015, p.38).

As comunicações por parte do arrendatário quando o locado corresponder à casa de morada de família, poderão ser assinadas por ambos os cônjuges ou só por um deles.

No entanto, quando as comunicações se destinarem a algum dos efeitos previstos no artigo 1682º-B do CC, nomeadamente, “a) a resolução, a oposição à renovação ou a denúncia do contrato de arrendamento pelo arrendatário; b) a revogação do arrendamento por mútuo consentimento; c) a cessão da posição de arrendatário; d) a subarrendamento ou o empréstimo, total ou parcial”, é legalmente imposto que sejam realizadas por ambos.

2.2. Documentos que servem de base ao Procedimento Especial de Despejo

O Procedimento Especial de Despejo, embora continue a tentar cingir-se pela linha da simplificação, não dispensa algumas formalidades, nomeadamente a posse de determinados elementos⁷⁵ que variam consoante a forma de extinção do contrato⁷⁶.

Estes elementos não servem de base à criação de título executivo para a instauração da ação executiva para a entrega de coisa imóvel arrendada, como antes da reforma de 2012 se verificava, mas dão início ao requerimento de despejo que dará lugar ao PED. De modo geral, pretende-se obter a desocupação do locado, sem ser necessário recorrer à via judicial.

Quando a resolução do contrato ocorre por iniciativa do senhorio, fundada na falta de pagamento de renda, é exigido o contrato de arrendamento, bem como o comprovativo da comunicação ao arrendatário (artigo 15º, n.º2, al.e) do NRAU). Quando a falta de pagamento se verificar no decorrer da ação de despejo, o despejo é decidido nessa mesma ação (artigo 14º, n.º5 do NRAU).

De referir que as rendas em dívida poderão ser reclamadas no PED, no entanto é necessário que o arrendatário tenha tomado conhecimento do valor, se o senhorio não tiver instaurado anteriormente a ação executiva para o efeito, tal como plasmado no art.14º-A NRAU⁷⁷.

⁷⁵ Elementos que se encontram na posse do senhorio.

⁷⁶ Cfr. artigo 15º, n.º2 do NRAU.

⁷⁷ Cfr. artigo 15º, n.º5 do NRAU.

Relativamente à resolução do senhorio com base na oposição do arrendatário à realização de obra, serve de base ao PED o contrato de arrendamento, juntando o comprovativo da comunicação⁷⁸ e ainda o comprovativo emitido pela autoridade competente, quando seja caso disso, certificando a oposição do arrendatário à realização da obra⁷⁹.

Em caso de denúncia do contrato de senhorio por comunicação à outra parte, é requisito obrigatório o contrato de arrendamento, bem como os comprovativos das comunicações referidas nos artigos 1101º, al. c)⁸⁰ e 1103º do CC⁸¹. Ocorrendo a situação do artigo 1103º, n.º1 do CC, é necessário juntar os documentos previstos no n.º2 do mesmo artigo.

Quando se trate de denúncia por parte do arrendatário, ao abrigo do artigo 1098º, n.ºs 3 e 4 do CC ou dos artigos 34º e 53º do NRAU, terá de ser apresentado o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário⁸².

Se o arrendamento cessar por oposição à renovação, quer do senhorio ou do arrendatário, é necessário apresentar mais uma vez o contrato de arrendamento, juntamente com a comunicação referida nos artigos 1097º, n.º1 ou do artigo 1098º, n.º1 do CC⁸³.

Nos casos de cessação por revogação, de acordo com a alínea a), do n.º2, do artigo 15º do NRAU serve de base ao procedimento especial alvo de estudo, novamente o contrato de arrendamento, com o acordo referido no n.º2 artigo 1082º do CC.

Por fim, quando a cessação do contrato tenha como motivo o arrendamento por caducidade do prazo, por este não ser renovável, é necessária a apresentação do contrato escrito que mencione a fixação do prazo estipulado, tal com plasmado no artigo 15º, n.º2, al.b) NRAU.

⁷⁸ Vide artigo 1084º, n.º2 do CC.

⁷⁹ Vide artigo 15º, n.º2, al.e) do NRAU.

⁸⁰ Nos termos do artigo 1101º, al.c) do CC nos contratos de duração indeterminada o senhorio pode denunciar o contrato *“Mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a dois anos sobre a data em que pretenda a cessação”*.

⁸¹ Cfr. artigo 15º, n.º2, al.d) NRAU.

⁸² Cfr. artigo 15º, n.º2, al.f) do NRAU.

⁸³ Cfr. artigo 15º, n.º1, al.c) do NRAU.

O predito permite concluir o teor essencial do contrato de arrendamento reduzido a escrito para fazer cessar o vínculo contratual em sede de PED, bem como a comunicação.

2.3. Desocupação voluntária ou constituição do título de desocupação

Após a notificação ao inquilino, se este desocupar voluntariamente o locado o procedimento extingue-se, como podemos observar através do exposto no artigo 15º-G, n.º1 do NRAU, ocorrendo mesmo que ainda esteja em dívida o total do valor pedido, ou seja, renda, encargos ou despesas.

O requerimento de despejo é convertido em título de desocupação do locado, tal como ocorre na sentença declarativa, onde é gerado o título executivo para ser realizado o despejo, quando se verifique alguma das circunstâncias plasmadas no n.º1, do artigo 15º-E do NRAU, de frisar que o mesmo acontece quando se verifique o exposto na alínea c), do n.º4, do artigo 15º-D do NRAU, pela razão de o arrendatário não desocupar o imóvel de modo voluntário.

Deste modo, o requerimento poderá ser convertido se o requerido não deduzir oposição no prazo de 15 dias após a notificação, ou caso a oposição não tiver sido deduzida por não ter sido paga a taxa ou a caução prevista no artigo 15º-F, n.º3 do NRAU; por fim é também motivo bastante quando a oposição tenha sido deduzida, mas o pagamento ou o depósito das rendas que se forem vencendo não forem realizados, nos termos do artigo 15º, n.º8 do NRAU.

O título para desocupação do locado constitui também título executivo para pagamento de quantia certa, por força do exposto no n.º5, do artigo 15º-J do NRAU⁸⁴.

O título na situação do artigo 15º-E, n.º1, al.a) do NRAU surge em consequência do requerimento de despejo não contestado, tal como acontece no requerimento de injunção não contestado.

⁸⁴ Estes títulos não abrangem o fiador, visto que, no que concerne ao pedido de desocupação, este não possui qualquer legitimidade, sendo alheio à obrigação de entrega do locado, uma vez que nunca possuiu o direito de gozo, tendo sido este direito atribuído apenas ao arrendatário. Relativamente ao pedido das rendas, este não poderá ser demandado apenas para o pedido cumulado.

Relativamente ao referido na al.c), do n.º1, do artigo 15º-E do NRAU, o título executivo tem por base a significativa probabilidade de procedência do requerimento por falta de pagamento ou depósito de rendas, é notória a antecipação da tutela executiva do despejo imediato nesta última situação⁸⁵.

Após a constituição do título este é enviado ao notário, agente de execução ou oficial de justiça, sendo dado início à fase de desocupação⁸⁶, posto isto à lugar à desocupação do locado, para o senhorio tomar posse do imóvel (artigo 15º-J, n.º1 do NRAU).

2.3.1. Os títulos executivos extrajudiciais

O recurso ou não ao Procedimento Especial de Despejo encontra-se diretamente ligado ao modo como o senhorio cessa o contrato de arrendamento⁸⁷.

Anteriormente, o legislador permitia a constituição de títulos extrajudiciais mediante comunicação ao arrendatário em determinadas situações de resolução, por denúncia ou por caducidade do contrato quando respeitado o exposto no artigo 9º do NRAU.

Foi estabelecido que na constituição de título executivo para desocupação do locado, o recurso à sentença declarativa ocorreria apenas quando a lei assim o exigia como única alternativa para extinguir o contrato.

Uma vez terminado o contrato, por comunicação ao arrendatário ou por meio de ação de despejo, para efetivar a desocupação do imóvel o único meio legal a seguir seria a execução para entrega de coisa imóvel arrendada⁸⁸, passando esta a basear-se na sentença de despejo e nos títulos constantes do artigo 15º da lei do arrendamento.

Todavia, atualmente a ação executiva para entrega de imóvel arrendado acontece apenas quando o título executivo resulte de decisão judicial⁸⁹, nas restantes circunstâncias, nomeadamente quando o contrato cesse por recurso à

⁸⁵ Vide artigo 14º, n.ºs 4 e 5 do NRAU.

⁸⁶ Vide artigo 15º-E, n.º3 do NRAU.

⁸⁷ Pela via judicial ou extrajudicial.

⁸⁸ Cfr. artigo 862º e seguintes do CPC.

⁸⁹ Vide artigo 14º e 14º-A do NRAU.

comunicação do arrendatário, o PED é o procedimento ao qual o senhorio terá de recorrer para restituir o imóvel.

Deste modo, quando a situação em concreto obrigar o recurso à via judicial para cessar o contrato, o senhorio terá de prosseguir mediante a execução para entrega de imóvel arrendado, não sendo admissível a intervenção do PED, por este indicar taxativamente, no n.º2, do artigo 15º do NRAU o que poderá servir de base para o seu desenvolvimento.

Posto isto, é possível afirmar que quando o título não possui natureza judicial o PED é o único meio para efetivar a desocupação do imóvel.

2.3.2. O título extrajudicial para entrega do locado (artigo 15º, n.º2 do NRAU)

A Lei n.º31/2012, de 14 de agosto, alterou o regime dos títulos que formam a base da execução de despejo, fora da ação de despejo, não só o seu modo de formação, mas também os procedimentos da respetiva execução, daí o surgimento do Procedimento Especial de Despejo.

Os títulos executivos passaram a ser documentos de justificação, suportando o requerimento que inicia o PED, em consequência deste procedimento irá resultar a formação do título suficiente para despejo, que terá lugar pela não oposição do inquilino ou por decisão judicial de despejo, caso a oposição do arrendatário não seja procedente.

Antes da alteração de 2012, a formação do título executivo era realizada pela participação pessoal e efetiva inquilino, daí a comunicação do senhorio deveria ser realizada mediante:

- a) Notificação avulsa, nos termos do artigo 256º e seguintes do CPC, em qualquer lugar onde se encontre o inquilino,
- b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, na pessoa do notificado, com entrega do duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanham, sendo o original assinado pelo arrendatário.

Após a reforma do ano já anteriormente referido, passou a ser admissível uma nova forma de comunicação, sendo ela:

- c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º1 do artigo 9º do NRAU, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio alterar o local, exceto se tiver autorização para tal.

Tendo em linha de conta que no contrato de arrendamento se colocou uma cláusula indicando que as comunicações serão efetuadas para determinado domicílio, o envio de carta registada com aviso de receção terá valor bastante para resolução por comunicação, devendo o arrendatário ser informado de tal ocorrência e respetivas consequência pelo senhorio no momento de celebração do contrato.

Com esta inovação no que concerne ao modo de comunicar com o inquilino pretende-se agilizar o processo de despejo, sendo este um dos objetivos principais do legislador.

2.3.3. O título executivo extrajudicial para pagamento das rendas, encargos ou despesas (artigo 14º-A do NRAU)

Antes das alterações efetuadas pela Lei n.º31/2012, de 14 de agosto, era possível formar título executivo extrajudicial para uma *“ação de pagamento de rendas”*, sendo esta ação uma execução para pagamento de quantia certa, todavia não era admissível cumular a esta a execução para entrega de coisa imóvel arrendada, em consequência do exposto no artigo 710º do CPC⁹⁰.

Assim sendo, estava formada a base para interpor a execução para pagamento de rendas com o contrato de arrendamento, quando acompanhado com o comprovativo de comunicação do arrendatário do valor em dívida.

Todavia, a reforma de 2012 trouxe consigo um maior rigor técnico e processual através do artigo 14º-A do NRAU, ao indicar que os elementos em cima expostos constituem título executivo bastante para a interposição da *“execução para pagamento de quantia certa”*, sendo permitido a este título abranger os *“encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário”*.

⁹⁰ Artigo 710º do CPC *“Se o título executivo for uma sentença, é permitido cumular a execução de todos os pedidos julgados procedentes”*.

Deste modo, é plausível declarar que com esta norma ocorreu uma extensão do anteriormente legislado, ao constituir também título executivo o conjunto formado pelo contrato de arrendamento e pelo comprovativo da comunicação ao arrendatário quando direcionado para as rendas, encargos e despesas pelo arrendatário devidas⁹¹, no entanto existem formalidades que não podem ser dispensáveis, tal como o cumprimento do exposto nos artigos 9º a 12º do NRAU, sob pena de a comunicação ser dada como ineficaz e, consequentemente impedir a constituição do título executivo.

Com este alargamento o senhorio poderá instaurar a respetiva ação para pagamento de quantia certa, sem previamente ter de intentar uma ação condenatória contra o arrendatário.

No caso de o senhorio proceder à última ação referida, leva à absolvição do réu, visto que existe uma falta de interesse processual, ou no caso de o réu não contestar a ação esta poderá ser dada como procedente, todavia terá o senhorio de responder pelo pagamento das custas⁹².

Neste seguimento, estamos perante um título executivo extrajudicial, produzido por um particular, possuindo valor bastante face ao exposto no artigo 703º, n.º1, al.d) do CPC⁹³.

A execução seguirá a forma ordinária, exceto quando o valor em dívida não ultrapasse o dobro da alçada do tribunal de 1.ª instância, que seguirá a forma sumária.

2.3.3.1. O Fiador

No que concerne ao fiador, este assume o papel de garante pessoal no que concerne à matéria de rendas em dívida.

O artigo 14º-A do NRAU faz referência apenas à “*comunicação do arrendatário*” surge a questão de saber se na formação do título executivo este abrange também o fiador nas rendas em falta.

⁹¹ Sobre os encargos e despesas consultar o exposto no artigo 1078º do CC.

⁹² Cfr. artigo 535º, n.ºs 1 e 2, al.c) do CPC.

⁹³ Artigo 703º, n.º1, al.d) do CPC “*Os documentos a que, por disposição especial, seja atribuída força executiva*”.

Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge, defendem que *“apesar de o preceito em anotação (art. 15.º/2)⁹⁴ apenas referir a comunicação ao arrendatário entendemos, por maioria de razão que a execução também poderá ser instaurada contra o fiador, desde que o senhorio proceda à necessária comunicação”* (citado em PINTO 2013a, p.1164), podemos deste modo entender que é defendida a posição de que o fiador deverá também ser abrangido, desde que seja devidamente efetuada a comunicação.

Em sentido contrário existe jurisprudência, nomeadamente o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º10790/2008-7, de 12/12/2008 (Tomé Gomes)⁹⁵ que defende a dispensa desta ao fiador alegando que *“não resulta do n.º2 do artigo 15º do NRAU que lhe devesse ser comunicado o montante em dívida, nem se torna necessário que seja interpelada para o seu pagamento”* (PINTO 2013a, p.1165).

Miguel Teixeira de Sousa interpreta que por a lei apenas referir a comunicação ao arrendatário, o título executivo só poderá ser formado contra este, não abrangendo a fiador na responsabilidade pelo pagamento das rendas em dívida, acrescentando também que somente o arrendatário poderá *“controlar a veracidade do seu conteúdo e de deduzir a sua eventual oposição”* (CORDEIRO 2014, p.406).

Neste sentido veja-se o acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º15/14.1T8PTL.G1, de 10/11/2014 (Espinheira Baltar)⁹⁶, onde *“a apelante suscita duas questões, uma traduzida na liberdade de escolha do meio judicial ou extrajudicial para concretizar a cessação do contrato de arrendamento acrescida do pagamento de rendas em dívida e outra a de que o meio judicial seria o único por que há um devedor fiador”*. O tribunal conclui no que à primeira questão suscitada que *“as alterações introduzidas pela Lei 31/2012 de 14/08, DL. 1/2013 de 7/01 e Portaria 9/2013 de 10/01 ao regime jurídico do arrendamento urbano não modificaram o sentido interpretativo da maioria da doutrina e jurisprudência no que tange ao carácter facultativo do uso dos instrumentos processuais de natureza judicial ou extrajudicial para fazer cessar o contrato de arrendamento, antes visaram aperfeiçoar a sua eficácia, criando*

⁹⁴ Corresponde ao artigo 14º-A do NRAU, após alteração de 2012.

⁹⁵ Disponível em www.dgsi.pt

⁹⁶ Disponível em www.dgsi.pt

um novo instrumento”, relativamente à existência de um fiador “o procedimento especial de despejo não se aplica quando esteja em causa um pedido dirigido contra um devedor subsidiário, como o fiador”.

No entender de Menezes Leitão, pelo razão de o fiador ser parte no contrato de arrendamento e assumir uma obrigação idêntica à do arrendatário, no que diz respeito ao pagamento das rendas e, conseqüentemente, a mora, deverá ser incluído. É ainda alegado que a falta de exigência legal de comunicar o fiador, não impede o senhorio de instaurar a ação executiva contra ambos- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, processo n.º1358/07.6YYPR-T-B.PI de 12/5/2009 (Guerra Banha)⁹⁷ (LEITÃO 2013, p.234) -, deste modo existe a interpretação de que é dispensável a comunicação do fiador, mas poderá ser igualmente parte na ação se o senhorio assim o entender.

Em outra linha de interpretação temos Rui Pinto, sendo por nós acompanhado, ao colocar dúvidas relativamente à “*bondade*” de dispensa de comunicação do fiador, visto que, de acordo com o n.º5, do artigo 10º e o n.º1, artigo 55º do CPC não é admissível que a execução seja dirigida contra quem não consta no título executivo, sendo também de referir a necessidade de ser apresentado não só o contrato de arrendamento mas também a respetiva comunicação (PINTO 2013a, p.1165).

De volta à expressão usada no artigo 14º-A do NRAU-“*comunicação do arrendatário*”- a sua não alteração em 2012 conduz a que se entenda que o legislador não tenha a intenção de incluir a pessoa que garante as dívidas do arrendatário. Em suporte a esta defesa temos o exposto no artigo 7º do Decreto-Lei n.º1/2013, de 7 de janeiro, que indica que o pedido de pagamento de rendas, encargos e despesas em dívida, no âmbito do PED, só pode ser pedido ao arrendatário⁹⁸.

⁹⁷ Disponível em www.dgsi.pt

⁹⁸ Neste sentido veja-se ainda o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º406/13.5TBPTL.G1, de 14/05/2015 (Helena Melo) “*É o tribunal judicial o competente em razão da matéria para as ações em que se pretende a entrega do locado e a condenação dos devedores principais e do devedor subsidiário no pagamento das rendas em dívida, porquanto o procedimento especial de despejo não permite a dedução de pedidos de pagamento de rendas contra o devedor subsidiário*”.

2.3.3.2. Impossibilidade de formação de título extrajudicial

Em caso de o senhorio não conseguir formar o título ao abrigo do artigo 14º-A do NRAU, por facto imputável, poderá optar por duas vias alternativas.

Primeiramente, poderá enveredar pela instauração de uma ação de condenação na dívida, já que este objeto impede o recurso à ação de despejo, sendo o objeto exclusivo da causa o pagamento da dívida.

A título de exemplo podemos recorrer ao usado por Rui Pinto, onde o senhorio não consegue interpelar o arrendatário do montante em dívida e o contrato não se encontrava sujeito à forma de registo (PINTO 2012, p.108).

Todavia se o réu alegar que o senhorio já lhe comunicou o montante em dívida, este último terá de pagar as custas do processo de despejo⁹⁹, uma vez que já se encontrava em condições de avançar para a fase executiva, no entanto o inquilino não poderá contestar por outro motivo.

Outra circunstância é relativa à cumulação de desocupação do locado e o pedido de pagamento da renda e demais valores, no âmbito do PED, por força do artigo 15º, n.º5 do NRAU. Nesta situação, o pagamento da dívida não será objeto único da causa.

Assim, estatui o artigo 15º, n.º5 do NRAU que *“quando haja lugar a procedimento especial de despejo, o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de despejo no âmbito do referido procedimento desde que tenha sido comunicado ao arrendatário o montante em dívida, salvo se previamente tiver sido intentada ação executiva para os efeitos previstos no artigo anterior”*, o n.º8 do mesmo preceito exige que na pendência do PED as rendas que se forem vencendo têm de ser pagas ou depositadas.

Nestes termos, convém aclarar que o pedido de rendas, encargos e despesas possui um carácter acessório, ou seja não é admissível requerer título de pagamento de rendas se não tiver sido cumulativamente requerido o título para desocupação do locado.

Mais acrescentamos que é novamente indispensável a prévia comunicação do montante da dívida, por força do exigido no n.º5, do artigo 15º

⁹⁹ Cfr. artigo 535º, n.º2, al.c) do CPC.

do NRAU e que se já estiver pendente a ação executiva para pagamento de quantia certa, para pedido de rendas, encargos e despesas, não é, naturalmente, admissível esse pedido em sede de PED.

2.4. Oposição do Arrendatário

A oposição, de modo sintético, pretende evitar a constituição do título de desocupação do locado, ou seja, quando o arrendatário entenda que os fundamentos apresentados pelo senhorio não são plausíveis terá a faculdade de se opor a pretensão apresentada por este último.

É atribuído ao arrendatário a faculdade de se opor ao despejo no prazo de 15 dias a contar da notificação¹⁰⁰, a oposição deverá ser apresentada por via eletrónica, mencionando a existência de mandato e do domicílio profissional do mandatário¹⁰¹.

O artigo 9º, n.º1, als.b) e c), da Portaria n.º9/2013, de 10 de Janeiro, admite a entrega da oposição em papel junto do BNA, desde que juntamente seja efetuado pagamento de uma multa no valor de 2 UC (n.º2 do mesmo artigo).

Com as alterações realizadas em 2012, verificou-se a promoção do uso da via eletrónica, daí que a oposição em papel esteja sujeita ao pagamento de uma multa no valor de 2 unidades de conta¹⁰², sob pena de não ser deduzida quando não se verifique o pagamento, nos termos do artigo 15º-F, n.º4 do NRAU.

A oposição poderá também não ser deduzida quando tenha sido requerido apoio judiciário e a taxa não tenha sido paga no prazo é de 5 dias a contar da notificação da decisão definitiva do seu indeferimento¹⁰³.

Deste modo, existe o estímulo a um processo essencialmente tecnológico, de maneira a torná-lo mais célere e de armazenamento simplificado.

A oposição tem de ser acompanhada pelo comprovativo de pagamento da taxa de justiça, todavia quando se trate dos casos previstos nos n.ºs 3 e 4, do artigo 1083º do CC, é ainda obrigatório o pagamento de uma caução no valor

¹⁰⁰ Por força do artigo 15º-S, n.º3 do NRAU é obrigatória a constituição de advogado aquando a dedução de oposição do requerimento de despejo.

¹⁰¹ Cfr. artigo 15º-F, n.º2 do NRAU e artigo 9º do Decreto-Lei n.º1/2013.

¹⁰² Cfr. n.º2, do artigo 9º da Portaria n.º9/2013, de 10 de janeiro.

¹⁰³ Cfr. n.º5, do artigo 15º-F do NRAU.

das rendas, encargos ou despesas em atraso até ao valor máximo correspondente a seis rendas, exceto nos casos de apoio judiciário¹⁰⁴.

Quando tenha sido requerido apoio judiciário o arrendatário fica dispensado do pagamento da taxa de justiça.

Neste sentido o acórdão da Relação do Porto, processo n.º3055/15.0YLPRT.P1, de 03/03/2016 (Leonel Serôdio)¹⁰⁵ onde à lugar a decidir *“se o arrendatário que beneficie de apoio judiciário na modalidade de dispensa da taxa de justiça e demais encargos com o processo, em procedimento especial de despejo com fundamento em falta de pagamento de rendas, está ou não obrigado a prestar a caução legalmente prevista, ao abrigo do disposto na Portaria 9/2013, sob pena de não ser considerada a oposição”*, foi também alvo de estudo o exposto no artigo 10º da Portaria n.º9/2013, de 10 de janeiro¹⁰⁶, por esta contrariar o consagrado no n.º3, do artigo 15º-H do NRAU *“Estando em causa um conflito entre duas normas - uma de lei ordinária da assembleia da República e outra ínsita em Portaria que é regulamento de fonte governamental -, o mesmo apenas pode ser resolvido pela prevalência da fonte de maior hierarquia. Assim, beneficiando de apoio judiciário, na modalidade de dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo, o arrendatário está isento de demonstrar o pagamento da caução normalmente exigida como condição de admissibilidade da oposição ao pedido de despejo”*¹⁰⁷.

Uma vez deduzida a oposição, o BNA envia uma cópia desta ao requerente e procede à distribuição dos autos para o tribunal competente¹⁰⁸, ou seja, o tribunal da situação do locado, tal como nos indica o n.º7, do artigo 15º-S do NRAU.

¹⁰⁴ Neste sentido o artigo 15º-F, n.º3 do NRAU.

¹⁰⁵ Disponível em www.dgsi.pt

¹⁰⁶ Artigo 10º, da Portaria n.º9/2013, de 10 de janeiro *“1 - O pagamento da caução devida com a apresentação da oposição, nos termos do n.º 3 do artigo 15º-F da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, é efetuado através dos meios eletrónicos de pagamento previstos no artigo 17º da Portaria n.º 419-A/2009, de 17 de abril, após a emissão do respetivo documento único de cobrança. 2 – O documento comprovativo do pagamento referido no número anterior deve ser apresentado juntamente com a oposição, independentemente de ter sido concedido apoio judiciário ao arrendatário”*.

¹⁰⁷ Neste entendimento veja-se ainda os acórdãos da Relação de Lisboa proc. 1945/14.6YLPRT-A.L1-7, de 28/04/2015 (Rosa Ribeiro Coelho); proc. n.º4118/14.4TCLRS.L1-2, de 19/02/2015 (Ezaguy Martins) e proc. n.º1958/14.8YLPRT.L1-1, de 10/02/2015 (Isabel Fonseca).

¹⁰⁸ Vide artigo 15º-H, n.º1 do NRAU.

2.5. Audiência de julgamento e respetiva sentença

O juiz possui a aptidão de proferir despacho para aperfeiçoamento das peças processuais ou para apresentarem novo articulado, no prazo de 5 e 10 dias, respetivamente¹⁰⁹. Caso não se verifique nenhuma irregularidade, como alguma exceção dilatória ou nulidade ou não reconhecer o mérito da causa é marcada a audiência de julgamento¹¹⁰ no prazo de 20 dias após a distribuição, tal como exigido no artigo 15º-I, n.º1 do NRAU.

O PED e o seu título resultante não necessitam da intervenção do tribunal, razão pela qual a sua natureza ser extrajudicial, no entanto quando o arrendatário se opõe à pretensão do senhorio, o processo torna-se uma ação declarativa, dando resultado à necessidade de existir uma avaliação do tribunal, o que consequentemente origina a perda das competências do BNA, temporariamente.

O PED, enquanto procedimento especial que trouxe uma alternativa ao uso da ação judicial, albergou consigo o recurso a uma instância judicial impulsionada pelo arrendatário, quando este deduza oposição, originando uma ação declarativa de carácter especial e urgente.

Tal como plasmado no artigo 546º, n.º2 do CPC “*O processo especial aplica-se aos casos expressamente designados na lei; o processo comum é aplicável a todos os casos a que não corresponda processo especial*”, neste seguimento é notória a taxatividade existente, sendo necessário averiguar que o que é diferente deverá ter um tratamento diferente, ou seja, temos em evidência o princípio da igualdade.

Deste modo, podemos concluir que o legislador tem o propósito de estabelecer uma tramitação especial, daí o surgimento dos artigos 15º-H e 15º-I do NRAU, onde estão delineados os formalismos processuais.

O artigo 15º-S, n.º8 do NRAU expõe claramente que esta intervenção do juiz possui carácter urgente, daí a inexistência de suspensão do processo durante as férias judiciais (n.º5 do mesmo artigo), assumindo preferência relativamente a outros processos não urgentes. Aqui, é energicamente evidente a nomeação da celeridade, novamente.

¹⁰⁹ Cfr. artigo 15º-H, n.º2 do NRAU.

¹¹⁰ Cfr. artigo 15º-H, n.º3 do NRAU.

É claro o interesse bipartido por parte do legislador, uma vez que este por um lado pretende dar a possibilidade ao arrendatário de defesa¹¹¹ e por outro combater a intenção do mesmo sujeito de retardar o processo de desocupação do locado.

O artigo 15º-I do NRAU consagra a marcação da audiência de julgamento e a sentença no período de 20 dias após a distribuição dos autos, para deste modo não descorar a pretensão de tornar o procedimento célere.

Inicialmente, o juiz intervém com a tentativa de conciliação das partes, quando a sua pretensão é gorada ordena a apresentação de provas, com o teto máximo de três testemunhas para cada parte. É permissível solicitar a suspensão da audiência quando seja manifesta a necessidade da apresentação de provas, todavia o julgamento deverá ser marcado desde logo, tendo de ser concluído no período de dez dias.

Uma vez proferida sentença, esta é comunicada às partes após ter sido ditada para ata, quando a oposição se mostrar procedente, não há lugar a despejo, caso contrário, isto é, se a decisão for favorável ao senhorio, haverá lugar a título de desocupação do imóvel em questão.

O juiz deverá pronunciar-se sobre as questões alvo de análise, bem como a autorização dada (ou não) de entrada no domicílio, tal como exige o artigo 15º, n.º7 do NRAU.

2.6. Desocupação imediata do imóvel

Quando o título de desocupação do locado é constituído ao abrigo do artigo 15º-E do NRAU ou por decisão do tribunal, a entidade competente pode realizar a efetiva desocupação do imóvel deslocando-se ao imóvel em causa para tomar posse deste. Nestes termos, o senhorio vê restituído o seu direito, através da saída forçada do inquilino.

Os agentes competentes poderão solicitar o auxílio das autoridades policiais, quando o arrendatário optar por resistir à desocupação do imóvel¹¹².

¹¹¹ Usufruir do direito ao contraditório.

¹¹² Cfr. artigo 15º-J, n.º3 do NRAU.

Se o procedimento exigir a intervenção das instâncias judiciais, é legalmente imposto que o tribunal decida a entrada imediata ou não no domicílio, tal como indicado no n.º7, do artigo 15º do NRAU.

Maria Olinda Garcia entende que este último preceito deverá ser conjugado com o exposto no n.º3, do artigo 15º-L do NRAU, dado que este atribui ao juiz a faculdade de ouvir o arrendatário sempre que julgue indispensável para conceder a entrada no domicílio, não sendo atribuído o real dever ao juiz de conceder a autorização em cima referida (GARCIA 2014, pp.199-200).

Quando o processo não chega a tribunal, ou seja, é desenvolvido administrativamente, ao abrigo das competências atribuídas BNA, por não ter sido deduzida oposição por parte do arrendatário, é necessário realizar uma abordagem mais cuidada, uma vez que de acordo com o artigo 14º, n.º1 do Decreto-Lei n.º1/2013, quando o imóvel corresponda ao domicílio do requerido, é necessária uma autorização judicial prévia¹¹³ para efetuar a entrada imediata, por este não abandonar o imóvel voluntariamente ou por faltar ao acordado nos termos do artigo 15º-J, n.º2 do NRAU, exceto nos casos indicados pelo artigo 14º, n.ºs2 a 4 do mesmo Decreto-Lei¹¹⁴.

Em circunstância de a autorização judicial não existir quando se devem proceder as diligências para desocupação do imóvel arrendado para habitação, o artigo 15º-L, n.º1 do NRAU atribui ao agente responsável pelo despejo- agente de execução, notário ou oficial de justiça- a faculdade de adquirir essa mesma autorização junto ao tribunal da situação do locado, devendo esta ser cedida no prazo de cinco dias, por assumir contornos de urgência.

Esta autorização é suscetível de recusa nos termos previstos pelo n.º4 do mesmo artigo, ou seja, no caso de *“a) não ter sido utilizado o modelo de requerimento ou este não estar devidamente preenchido; b) o requerimento não estar instruído com os documentos referidos no n.º 2; c) a violação do disposto nos artigos 9.º, 10.º e 15.º-D”*.

Quando se verifique que o imóvel alberga indícios de abandono, a autorização judicial prévia é dispensada por força do no artigo 14º, n.º2 e 3 do

¹¹³ O requerimento consta na página eletrónica do BNA. Neste sentido consultar o artigo 12º da Portaria n.º9/2013.

¹¹⁴ Nos termos do artigo 34º da CRP, apenas as autoridades judiciais possuem competência para autorizar as forças policiais a entrar em casa dos cidadãos forçosamente. Deste preceito resulta a necessidade de uma autorização judicial prévia, devido ao imperativo constitucional evidente.

Decreto-Lei n.º1/2013, juntamente com os artigos 12º a 14º da Portaria n.º9/2013.

Sempre que o *supra* referido ocorra, cabe ao agente responsável afixar no imóvel, com antecedência mínima de vinte dias, a data e a hora em que deverá ocorrer a entrada no imóvel para proceder à desocupação, tal como é legalmente exigido.

2.7. Tomada de posse do imóvel

Ao abrigo do exposto no n.º1, do artigo 1043º do CC “*na falta de convenção, o locatário é obrigado a manter e restituir a coisa no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato*”, deste modo não basta que o arrendatário e as pessoas que com ele partilham o gozo do local arrendado desocupem o local fisicamente.

Neste acompanhamento, alicerçamo-nos no exibido no artigo 15º, n.º1 do Decreto-Lei n.º1/2013 e no artigo 15º-K do NRAU, onde o sujeito competente pelo despejo, para além de garantir a restituição do imóvel, efetua o arrolamento dos bens do arrendatário que se encontram no local.

A obrigação só é dada como totalmente cumprida quando o local ficar vazio, se assim tiver sido dado a arrendamento; em circunstância de o prédio ter sido arrendado mobilado e o arrendatário não acrescentar outros bens móveis, não há necessidade de realizar o arrolamento, uma vez que os bens pertencem ao locador.

O arrendatário possui a faculdade de no prazo de 30 dias remover todos os bens móveis que lhe pertencem, sob pena de estes serem dados como abandonados¹¹⁵, sendo esta conduta equiparada a um ato voluntário de abandono.

¹¹⁵ Cfr. artigo 15º-K, n.º2 do NRAU.

2.8. Suspensão e diferimento da desocupação do imóvel

A suspensão da desocupação do locado encontra-se consagrada no artigo 15º-M do NRAU. Com a alteração realizada em 2012, foram adquiridos contornos semelhantes aos adotados pelo artigo 863º, n.ºs 2 a 5 do CPC, como nos será possível verificar.

Neste seguimento, podemos recorrer à suspensão de dois modos, que se encontram especificados nos n.ºs 1 e 2 do artigo 15º-M do NRAU.

Começemos pelo fim, onde no n.º 2 do artigo *supra* referenciado (que corresponde ao n.º 3 do artigo 863º do CPC), oferece a viabilidade de suspender a desocupação quando o arrendamento é habitacional e a diligência em questão coloca em risco a vida do inquilino, ou de algum membro da família que lá se encontre, por este apresentar uma *doença aguda*, todavia para ocorrer a suspensão é necessário ser apresentado um comprovativo médico que para além de fundamentar o anteriormente dito, terá de indicar o tempo que a suspensão deverá prevalecer.

O motivo pelo qual esta medida foi implementada parece evidente, dado que é necessário garantir a salvaguarda do arrendatário no seu direito à vida humana e à sua integridade física, tal como consagrado no artigo 25º, n.º 1 da lei fundamental.

Relativamente ao n.º 1, do artigo 15º-M do NRAU (correspondente ao n.º 2, do artigo 863º do CPC), a suspensão é admissível quando exista uma desconformidade entre o título de desocupação e a situação encontrada no local pelo agente executor, permitindo corrigir algum erro quanto à pessoa ou ao local alvo de despejo.

Todavia, neste ponto é necessário realizar uma ramificação, onde na alínea a) verificamos uma falha por parte do BNA na notificação do arrendatário ou de ter notificado o sujeito diferente do verdadeiro, não dando oportunidade ao autêntico arrendatário de se pronunciar acerca do procedimento especial de despejo (deduzir oposição ou pedir diferimento da desocupação).

No entender de Rui Pinto, esta medida por parte do legislador pretende garantir os direitos do arrendatário, como é o caso do seu direito de gozo do imóvel arrendado e os direitos de personalidade (PINTO 2013b, p.168). No que

concerne alínea b), é notória a transcrição precipitada da alínea b), do n.º2, do artigo 863º do CPC, uma vez que esta não faz sentido no âmbito do PED.

Em concreto esclarecimento, está subjacente uma possibilidade de suspensão que só pode ser invocada judicialmente- a cessão ineficaz do gozo do imóvel (artigo 1083º, n.º2, alínea e) do CC¹¹⁶) -, tendo então de o senhorio interpor uma ação de despejo, para posteriormente efetuar a desocupação do local através da execução para entrega de imóvel arrendado, daí só no âmbito da execução é que se justifica esta suspensão.

De salientar que a suspensão, por qualquer que seja o motivo desta, está sujeita a aprovação judicial, sendo atribuído ao arrendatário o prazo de dez dias para requerer ao tribunal essa mesma aprovação¹¹⁷, o juiz terá de manter a suspensão ou levantá-la após cinco dias de ter ouvido o senhorio¹¹⁸.

No que concerne ao diferimento de desocupação do imóvel, desde já é necessário sublinhar que só é aplicável quando em causa esteja o arrendamento habitacional, estando regulado pelos artigos 15º-N e 15º-O do NRAU.

Neste seguimento, o propósito do arrendatário ao instaurar este incidente é alcançar o alargamento do período de tempo de permanência no imóvel por *razões sociais imperiosas*, não estando em causa a restituição do locado, mas sim um alargamento do prazo para encontrar um alojamento alternativo.

A expressão referida anteriormente que consta no n.º1, do artigo 15º-N do NRAU, transporta consigo alguma incerteza no que diz respeito ao seu conceito, daí o n.º2 do mesmo artigo atribuir ao tribunal a faculdade de usar o seu livre arbítrio na avaliação de cada caso em concreto no que respeita à possibilidade de atribuição ou não do diferimento da desocupação, sendo manifesta a tentativa de fazer prevalecer a justiça na avaliação de cada situação.

Todavia, esta liberdade encontra-se de algum modo limitada- sendo tal totalmente compreensível-, uma vez que é crucial a verificação de algumas condições claramente indicadas na lei.

¹¹⁶ Artigo 1083º, n.º2, al.e) do CC “É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente quanto à resolução pelo senhorio: e) a cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio”.

¹¹⁷ Cfr. n.º3, do artigo 15º-M do NRAU.

¹¹⁸ Cfr. n.º4, do artigo 15º-M do NRAU.

Assim sendo e ao abrigo do n.º2, do artigo 15º-N do NRAU, o diferimento da desocupação do locado só poderá ser concebido quando alguma das situações taxativamente previstas na lei se verifique, ou seja, quando em questão há um indivíduo com uma situação económica e social frágil, que esteja a receber o subsídio de desemprego, no valor igual ou inferior ao salário mínimo nacional, ou beneficie do rendimento social de inserção (al. a)), ou então se o arrendatário provar que é portador de uma deficiência igual ou superior a 60 por cento (al. b).

O BNA atribui o prazo de quinze dias para que o arrendatário, após a notificação, requeira junto do tribunal do locado o diferimento da desocupação do imóvel, quando se verifique algum dos requisitos anteriormente mencionados¹¹⁹.

Maria Olinda Garcia afirma, alicerçando-se no exposto no artigo 11º, n.º1, alínea c) da Portaria n.º9/2013, que o pedido de diferimento deverá ser entregue exclusivamente junto do BNA (GARCIA 2013, p.227)¹²⁰.

Neste seguimento, é necessário avaliar alguns pontos pertinentes:

- a) O arrendatário pode requerer o diferimento no tribunal competente (tribunal da situação do locado);
- b) A alínea b), do n.º9, do artigo 15º-S do NRAU, afirma que compete ao membro do Governo responsável pela área de justiça a forma de apresentação do requerimento, de entre outros, do diferimento de desocupação do imóvel, sendo tal apoiado também pelo Decreto-Lei n.º1/2013 e pela Portaria n.º9/2013;
- c) O BNA é o órgão com competência exclusiva para efetuar a tramitação do PED, a nível nacional¹²¹, deste modo e de encontro com o artigo 10º, n.º1, alínea c) do Decreto-Lei n.º1/2013 as peças processuais devem ser apresentadas exclusivamente a este órgão, estando neste englobado o requerimento para diferimento¹²².

Posto isto, entende-se que o artigo 15º-N, n.º1 do NRAU deve ser interpretado em conjunto com a restante legislação, conduzindo a apresentação

¹¹⁹ Cfr. artigo 15º-D, n.º1, alínea b) do NRAU.

¹²⁰ O pedido de diferimento poderá ser entregue pelas formas previstas no artigo 9º, n.º1 da Portaria n.º9/2013.

¹²¹ Vide artigo 2º do Decreto-Lei n.º1/2013.

¹²² Vide artigos 9º, n.º1; 11º n.º1, alínea c) e n.º4 do NRAU.

do requerimento para diferimento junto do BNA e dirigido ao juiz do tribunal da situação do locado.

Para a pretensão do arrendatário ser decretada como procedente não é suficiente que este apenas enuncie uma das situações previstas no n.º2, do artigo 15º-N do NRAU, terá de, para além disso, apresentar o comprovativo da circunstância que está a apresentar, nomeadamente a declaração da segurança social a indicar o subsídio, a retribuição ou o rendimento que está a beneficiar ou o comprovativo do grau de incapacidade que é portador.

O inquilino deverá ainda indicar o tempo de diferimento que acha pertinente que lhe seja atribuído, respeitando os limites legalmente exigidos, ou seja, o máximo de cinco meses.

Quando o diferimento seja aceite, o senhorio tem dez dias para contestar, apresentar provas e testemunhas (com o limite máximo de três).

Relativamente ao tribunal, este após o pedido tem o prazo de 20 dias para conceder ou não o diferimento, depois da entrega do requerimento do arrendatário.

De mencionar novamente que, mais uma vez, o juiz dispõe de liberdade nesta decisão, tendo sempre em linha de conta o preceito do n.º2, do artigo 15º-N do NRAU.

O artigo 15º-O, n.º4 do NRAU, impõe como teto máximo o período de cinco meses para o diferimento, contados a partir do trânsito em julgado a proferir decisão favorável ao pedido.

Por fim, o requerimento de deferimento da desocupação poderá ser indeferido liminarmente se for apresentado fora de prazo¹²³, se o fundamento não estiver legalmente previsto ou no caso de ser manifestamente improcedente.

2.9. Impugnação do título para desocupação do locado

Ao abrigo do artigo 15º-P do NRAU, os títulos de desocupação só poderão ser impugnados quando sejam gerados pelo BNA, ou seja, cada vez que sigam o preceito do artigo 15º-E do mesmo diploma, no caso de o título ser resultado

¹²³ Não respeitar o prazo de 15 dias, correspondente ao estabelecido para deduzir oposição ao procedimento especial de despejo.

de decisão judicial a sua impugnação é realizada mediante recurso, tal como podemos observar perante o exposto no artigo 15º-Q do NRAU.

Quando as comunicações ao arrendatário não forem efetuadas no seguimento das regras impostas pelos artigos 9º e 10º do NRAU ou se o mesmo sujeito não foi notificado pelo BNA nos termos do artigo 15º-D do mesmo preceito, o título para desocupação do locado formado nos termos do artigo 15º-E do NRAU, não poderá produzir os efeitos esperados, visto que não foram respeitados os direitos do arrendatário, por este apenas tomar conhecimento da pretensão do senhorio quando o agente executor se deslocar ao local arrendado para efetuar o despejo¹²⁴.

O arrendatário pode responder a esta circunstância judicialmente, no prazo de dez dias, alegando a falta de título para desocupação do locado, fazer-se acompanhar com as respetivas provas e representado por advogado.

A alínea c), do n.º3, do artigo 15º-P do NRAU atribui efeito meramente devolutivo à impugnação do título para desocupação do locado. Como em causa estão os direitos do arrendatário a posição adotada pelo legislador no PED parece descabida, uma vez que a sua defesa será colocada em causa por a desocupação do local prosseguir, não existindo uma suspensão dos atos ligados ao despejo do inquilino.

Todavia, o artigo 647º, n.º4 do CPC diz-nos que *“fora dos casos previstos no número anterior, o recorrente pode requerer, ao interpor o recurso, que a apelação tenha efeito suspensivo quando a execução da decisão lhe cause prejuízo considerável e se ofereça para prestar caução, ficando a atribuição desse efeito condicionada à efetiva prestação da caução no prazo fixado pelo tribunal”*, podendo o inquilino recorrer judicialmente para lhe ser atribuído o efeito suspensivo judicialmente.

No entanto, acompanhamos Maria Olinda Garcia ao defender que este preceito deveria ser considerado *“letra morta”*, aplicando-se o exposto no artigo 15º-I do NRAU¹²⁵ sobre a audiência de discussão e julgamento (GARCIA 2013, p.231).

¹²⁴ Daí o n.º1, do artigo 15º-P do NRAU exigir que a impugnação do título só poderá ocorrer quando sejam violados os fundamentos do artigo 9º, 10º e 15º-D do NRAU.

¹²⁵ Sendo a sentença favorável ao arrendatário, e ainda que o senhorio recorra, não poderá haver despejo porque não há decisão judicial para desocupação do locado.

2.10. Recurso da decisão judicial para desocupação do locado

O procedimento especial que está a ser alvo de estudo permite que a sua decisão seja apreciada de dois modos, através da ação para oposição à pretensão do senhorio¹²⁶ e pela impugnação do título para desocupação do locado¹²⁷ (*supra* 2.8).

Tal como ocorre na ação declarativa nos recursos, onde é apreciada a validade, a subsistência ou a cessação do contrato de arrendamento¹²⁸, estando aqui incluída a ação de despejo, o recurso é sempre admissível independentemente do valor da causa.

Todavia, o mesmo não acontece no que concerne ao efeito do recurso, uma vez que no processo declarativo este tem efeito suspensivo (artigo 647º, n.º3, al.b) do CPC), já na impugnação da decisão judicial, em concreto, é-lhe atribuído efeito meramente devolutivo.

Maria Olinda Garcia defende que o legislador impôs esta regra propositadamente, sendo o seu objetivo excluir a possibilidade de suspender a ação (GARCIA 2013, p.220).

Face ao exposto, Elizabeth Rodriguez, levanta algumas questões acerca da constitucionalidade desta temática, nomeadamente a desocupação forçada do local arrendado, mesmo que este diga respeito ao domicílio permanente do arrendatário (FERNANDEZ 2013, p.83). Deste modo, verifica-se a existência de um tratamento desproporcional e desigual dos indivíduos que se encontram na mesma situação, relativamente ao direito à habitação (artigo 65º da CRP), à tutela jurídica efetiva (artigo 20º da CRP) e princípio da igualdade (artigo 13º da CRP).

Tal ocorre pela razão de o inquilino apenas tomar conhecimento num momento posterior, assistindo ao desfecho da sua pretensão em recurso, após a desocupação do imóvel.

¹²⁶ Vide artigos 15º-F, 15º-H e 15º-I do NRAU.

¹²⁷ Cfr. artigo 15º-P do NRAU.

¹²⁸ Vide artigo 629º, n.º3, alínea a) do CPC *“Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admissível recurso para a Relação: a) Nas ações em que se aprecie a validade, a subsistência ou a cessação de contratos de arrendamento, com exceção dos arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios”*.

O direito do arrendatário ao recurso encontra-se mais limitado, pois para obter efeito suspensivo terá de prestar caução, ocorrendo tal apenas se este efeito lhe for atribuído, sendo notória a diferença de tratamento existente entre dois diplomas que tutelam situações semelhantes.

3. Banco Nacional do Arrendamento

A Direcção-Geral da Administração da Justiça, criou um novo órgão que possui a competência para tratar o Procedimento Especial de Despejo, ao qual foi dado o nome de Banco Nacional de Arrendamento (BNA). A instalação e a definição das regras de funcionamento do BNA e do procedimento especial de despejo estão consagradas no Decreto-Lei n.º1/2013, de 7 de janeiro.

A criação do BNA foi inspirada no Balcão Nacional de Injunções, todavia este último tem como função a criação do título executivo para dar início a ação executiva para pagamento de quantia certa, enquanto o primeiro pretende constituir o título para proceder à desocupação do locado.

No entender de Menezes Leitão, a criação deste órgão não é de todo necessária, visto que, quase todos os processos serão remetidos ao tribunal, pela razão de quando o arrendatário deduzir oposição os autos são distribuídos ao tribunal competente, tal como nos indica o artigo 15º-H do NRAU¹²⁹ (LEITÃO 2013, pp.230-231).

A intervenção do BNA no processo corresponde ao recebimento do requerimento, à sua recusa quando necessário, as notificações, a conversão do requerimento em título para desocupação do locado e a distribuição dos autos para o tribunal competente quando o arrendatário se oponha à pretensão do senhorio.

No que concerne à recusa do requerimento¹³⁰, nos termos do artigo 15º-C, n.º1 do NRAU, o BNA pode levar esta a cabo quando “a) *Não estiver endereçado ao BNA; b) Não indicar o fundamento do despejo ou não for acompanhado dos documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º; c) Não estiver*

¹²⁹ Nos termos do artigo 15º-B, n.º2, al. c) do NRAU no requerimento deve, desde logo, constar o tribunal competente.

¹³⁰ Neste sentido veja-se também o acórdão do Tribunal da Relação do Porto processon.º491/15.5YLPRT.P1, de 08/07/2015 (Vieira e Cunha).

indicado o valor da renda; d) Não estiver indicada a modalidade de apoio judiciário requerida ou concedida, bem como se não estiver junto o documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário; e) Omitir a identificação das partes, o domicílio do requerente, os números de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido; f) Não estiver assinado; g) Não constar do modelo a que se refere o n.º 1 do artigo anterior; h) Não se mostrar paga a taxa; i) Não se mostrar pago o imposto do selo ou liquidado o IRS ou IRC pelas rendas relativas ao locado, nos últimos quatro anos, salvo se o contrato for mais recente; j) O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento”.

A recusa não é suscetível de reclamação judicial, todavia é permitido ao requerente apresentar novo requerimento no prazo de 10 dias após a notificação. O procedimento tem início, nos termos do artigo 15º-B, n.º8 do NRAU *“na data do pagamento da taxa devida ou na data da junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou pagamento faseado da taxa de justiça e dos demais encargos com o processo”.*

Relativamente à distribuição dos autos para o tribunal competente, é notória a preocupação do legislador em fazer prevalecer o princípio do contraditório no âmbito deste novo procedimento, ao permitir a contestação do arrendatário, reencaminhando para o tribunal a avaliação da pretensão em causa.

No PED, são aplicáveis as regras previstas no CPC, no entanto não há lugar a suspensão durante as férias judiciais, nem a qualquer dilação, tal como nos indica o artigo 15º-S, n.º5 do NRAU.

4. Valor do Procedimento Especial de Despejo- Taxas de Justiça e Honorários

No que concerne ao valor do procedimento em estudo, o artigo 26º do Decreto-Lei n.º1/2013, de 7 de janeiro expõe que *“o valor do procedimento especial de despejo corresponde ao valor da renda de dois anos e meio, acrescido do valor das rendas em dívida”.*

Independentemente de o processo estar a decorrer no BNA ou no tribunal, é aplicável o Regulamento das Custas Processuais, aprovado pela pelo Decreto-Lei n.º34/2008, de 26 de Fevereiro, por força do exposto no artigo 21º do Decreto-Lei n.º1/2013, de 7 de janeiro.

Do artigo 22º ao artigo 25º do último Decreto-Lei referenciado, são plasmadas algumas especialidades relativas aos custos de determinados atos processuais, bem como o modo de pagamento e os custos inerentes ao despejo efetuado por oficial de justiça.

Nestes termos, a taxa de justiça devida no âmbito do PED é, em alguns casos, a prevista na Tabela II do Regulamento das Custas Processuais.

Na área de domínio da referida tabela, quando se trate de apresentação do requerimento de despejo é a referente às execuções em que as diligências não sejam realizadas por oficial de justiça¹³¹; para a oposição ao requerimento de despejo ou a resposta a este, é aplicável a taxa para a oposição à execução ou à penhora¹³²; e o cálculo da taxa à luz de “outros incidentes” é extensível à apresentação do pedido de suspensão da desocupação do locado e respetiva resposta do senhorio, ao abrigo do artigo 15º-M, n.ºs 3 e 4 do NRAU, ao pedido de diferimento da desocupação do imóvel arrendado e respetiva contestação e, por fim à impugnação do título para desocupação do locado e respetiva oposição¹³³.

Em relação à taxa devida pela apresentação do pedido de autorização judicial de entrada imediata no domicílio, nos termos do artigo 15º-L do NRAU a taxa de justiça a pagar é de 0,2 UC, conforme consagrado no n.º3, do artigo 22º do Decreto-Lei n.º1/2013.

No caso de ser oficial de justiça a proceder à desocupação do locado, para além da taxa devida pela apresentação do requerimento de despejo, é também devida a taxa de justiça no valor de 1,75 UC, quando o procedimento tenha valor inferior a € 30 000, ou 3,5 UC, quando o procedimento tenha valor igual ou superior a € 30 000¹³⁴.

¹³¹ Artigo 22º, n.º1 do Decreto-Lei n.º1/2013.

¹³² Artigo 22º, n.º2 do Decreto-Lei n.º1/2013.

¹³³ Artigo 22º, n.º4 do Decreto-Lei n.º1/2013.

¹³⁴ Artigo 25º, n.º1 do Decreto-Lei n.º1/2013.

A taxa anteriormente mencionada é devida logo que o requerente seja notificado para o seu pagamento ou com a notificação do BNA a informar o requerente de ter remetido para o oficial de justiça a decisão judicial que determina a desocupação do locado, nos termos do artigo 15.º-I do NRAU¹³⁵.

O oficial de justiça não realiza os atos necessários para a efetivação da desocupação, no caso de não ser junto ao processo o documento comprovativo do pagamento, tal como consagrado no artigo 25º, n.º3 do Decreto-Lei n.º1/2013.

Relativamente aos honorários e às despesas no âmbito do procedimento especial de despejo devidas ao Agente de Execução e ao Notário, encontram-se reguladas ao abrigo da Portaria n.º9/2013, de 10 de janeiro, do artigo 28º ao 32º.

5. Fases do Procedimento Especial de Despejo

O processo especial em estudo possui, definitivamente, um carácter amplo, visto que, na mesma instância é formado um título com força bastante para posteriormente se realizar o despejo efetivo do indivíduo faltoso das suas obrigações perante o locador.

Neste seguimento, analisemos as fases pelas quais qualquer processo poderá atravessar neste âmbito.

Primeiramente, deparámo-nos com a *fase injuntória* onde ocorre a apresentação do requerimento de despejo ao BNA, cessando quando o arrendatário desocupa o imóvel voluntariamente (artigo 15º-G, n.º1 do NRAU), ou pela constituição do título que fundamente o despejo, de origem procedimental (artigo 15º-E do NRAU).

Posteriormente segue-se a *fase contenciosa*, não tendo esta um carácter imperativo, visto que, tal como já referimos anteriormente, só há lugar a esta etapa quando o arrendatário deduza oposição à pretensão do senhorio. Nesta circunstância os autos são distribuídos para o tribunal.

¹³⁵ Artigo 25º, n.º2 do Decreto-Lei n.º1/2013.

Esta fase decorre de acordo com o exposto nos artigos 15º-H e 15º-J do NRAU, cessando aquando da sentença que determine procedente o despejo a pretensão do inquilino ou o despejo deste¹³⁶.

Após a constituição do título para desocupação, seja este obtido por meio judicial ou através do BNA, prossegue-se a *fase executiva*, onde é pretendida a concretização do despejo, ou seja, a reposição coerciva do direito à entrega do locado.

Quando o título para desocupação é obtido judicialmente, os autos são devolvidos ao Balcão Nacional do Arrendamento, para dar início à *fase executiva*.

De salientar que nesta fase pretende-se efetivar o despejo, excluindo a pretensão de pagamento de rendas, encargos e despesas, uma vez que esta deverá ser executada na execução para pagamento de quantia certa autonomamente.

A concretização da desocupação e entrega do locado, cabe ao agente de execução, notário ou oficial de justiça, quando a lei lhe atribua essa competência ou na falta dos primeiros, tal como plasmado no artigo 15º-J, n.º1 do NRAU.

É necessário efetuar uma remissão ao ponto 2.7 *supra* analisado no que concerne ao arrolamento dos bens do arrendatário e ao levantamento destes.

6. Natureza Executiva do PED

Ressalvamos novamente que a criação do PED pretende executar a obrigação em falta de modo mais célebre e simples através da desjudicialização do processo.

O legislador do atual NRAU foi manifestamente ambicioso na sua pretensão, visto que moldou um procedimento que constitui um título de origem procedimental ou contenciosa, consoante a fase em que se forma, mas também permite a efetivação da desocupação e restituição do imóvel quando o inquilino não o realize voluntariamente, através da fase executiva.

¹³⁶ A fase injuntória e a fase contenciosa possuem o mesmo fundamento, que consiste na constituição do título para a desocupação do locado, seja este procedimental ou judicial, consoante a fase em questão.

No entanto, a necessidade de recorrer a instâncias judiciais em determinados momentos do procedimento não condiciona a natureza extrajudicial do presente mecanismo, por esta não implicar uma modificação processual.

Neste seguimento, a intervenção dos tribunais é apenas uma circunstância própria do procedimento, dado que apenas ocorrerá eventualmente quando haja lugar à distribuição dos autos por impulso neste sentido, podendo não chegar a ocorrer pois não tem carácter imperativo.

Como a intervenção do juiz é dispensável inicialmente, podendo mesmo não chegar a ocorrer e o desenrolar do procedimento existir dentro da esfera de competência da entidade administrativa competente, nomeadamente o BNA, esta circunstância não possui fundamento bastante para denominar este procedimento como jurisdicional.

Deste modo, a intervenção do tribunal é imprescindível apenas quando haja lugar a um verdadeiro conflito¹³⁷ entre as partes, ou seja, quando o arrendatário manifeste interesse em confrontar a pretensão do senhorio, sendo atribuído ao primeiro o seu direito de defesa, garantindo que seja dirigido de modo eficaz.

A intervenção do juiz prende-se nos casos de concessão de autorização para entrada imediata no imóvel (quando não tenha havido prévia intervenção do juiz)¹³⁸, na confirmação da suspensão da desocupação¹³⁹, na decisão do pedido de diferimento da desocupação¹⁴⁰, na impugnação do título para desocupação do locado¹⁴¹ e no recurso da decisão judicial para desocupação do locado¹⁴².

No âmbito do processo executivo e em apoio à classificação do PED como não judicial podemos observar o exposto no Código de Processo Civil, onde no seu artigo 10º, n.º6 indica taxativamente que *“o fim da execução, para efeito do processo aplicável, pode consistir no pagamento da quantia certa, na entrega de*

¹³⁷ O conflito surge na possibilidade de escolha que cada ser humano detém, sendo atribuída a liberdade de recusar o que a outra parte lhe propõe, neste sentido Pedro Cunha afirma que *“o que se troca durante uma relação de poder não são tanto as forças ou o poder das partes, mas mais as possibilidades de ação”* (CUNHA 2008, p.28).

¹³⁸ Vide artigo 15º-L do NRAU.

¹³⁹ Vide artigo 15º-M do NRAU.

¹⁴⁰ Vide artigo 15º-N e 15º-O do NRAU.

¹⁴¹ Vide artigo 15º-P do NRAU.

¹⁴² Vide artigo 15º-Q do NRAU.

coisa certa ou na prestação de facto, quer positivo quer negativo”, não abrangendo o PED como uma ação executiva.

Em mais aspetos o PED difere da ação executiva, uma vez que esta última impõe a apresentação de requerimento executivo (artigo 724º do CPC), a sujeição do processo a apreciação liminar pelo juiz (artigo 726º do CPC) e é admissível o incidente de oposição à execução (artigo 728º e seguintes do CPC e a contrário o artigo 15º-J, n.º6 do NRAU).

Na circunstância de existir oposição e a decisão judicial decretar como procedente a pretensão do senhorio e, conseqüentemente a desocupação do local arrendado, a sua efetivação fica ao abrigo das competências do órgão administrativo, sendo novamente clara a intenção do legislador de tornar este mecanismo de despejo uma execução não judicial.

A tentativa de afastar este procedimento dos tribunais fica ainda mais vinculada com o regresso do procedimento do BNA para ser finalizado, adicionalmente é ainda obrigatória a comunicação da decisão judicial a este órgão administrativo¹⁴³ e quando este último tome conhecimento tem de informar o agente executor¹⁴⁴ para realizar os atos necessários à desocupação do imóvel.

Não obstante ao anteriormente referido, o PED assume realmente alguns contornos semelhantes aos regulados no processo executivo. Vejamos.

Relativamente à suspensão e ao diferimento da desocupação do locado, tal como analisado anteriormente, as semelhanças são mais do que evidentes, uma vez que com a análise do artigo 15º-M ao 15º-O do NRAU verifica-se quase um decalque do exposto nos artigos 863º a 865º do CPC.

Embora seja por nós entendido que este é o exemplo mais evidente não ficámos por aqui, dado que em mais ocasiões o legislador recorreu às normas constantes no processo civil executivo.

É novamente perceptível a reprodução do exposto no CPC no artigo 15º-J do NRAU, uma vez que para além do referido artigo remeter para o artigo 757º do CPC, as soluções legais são iguais, nomeadamente no *“auxílio das autoridades policiais sempre que seja necessário o arrombamento da porta e a substituição da fechadura para efetivar a posse do imóvel”* (artigo 15º-J, n.º3 do

¹⁴³ Cfr. Artigo 17º, n.º1 da Portaria n.º9/2013.

¹⁴⁴ Cfr. Artigo 17º, n.º2 da Portaria n.º9/2013 e artigo 15º, n.º3 do NRAU.

NRAU e artigo 757º, n.º3 do CPC) e o modo de operar do agente executor na desocupação do imóvel¹⁴⁵.

Mais acrescentamos, no que concerne ao destino dos bens, onde em ambos os regimes o agente de execução, notário ou oficial de justiça deve realizar o arrolamento dos bens, seguindo o regulado nos artigos 406º a 408º do CPC.

Face ao predito podemos concluir que o mecanismo de despejo alvo de estudo possui uma finalidade de carácter executório, todavia não podemos classificar a sua natureza como executiva, mesmo depois de se verificar que o legislador adotou determinadas características da ação executiva. Por conseguinte, é ainda manifesta a intenção do legislador de afastar este procedimento da alçada dos tribunais, fazendo correr a sua fase executiva ao abrigo das competências do BNA e não querendo albergar esta no leque das ações executivas atualmente em vigor.

7. Consignação em depósito de rendas

No que respeita à consignação em depósito de rendas, esta encontra-se regulada pelos artigos 17º e seguintes do NRAU.

Assim, o artigo 17º do NRAU permite que o arrendatário deposite as rendas quando se verifiquem os pressupostos da consignação em depósito¹⁴⁶, quando lhe seja permitido fazer cessar a mora¹⁴⁷ e na pendência da ação de despejo¹⁴⁸.

A regulamentação em matéria de consignação de depósito de rendas é bastante dispare quando comparada com a consignação em depósito consagrada nos artigos 916º e seguintes do CPC e pelos artigos 841º e seguintes do regime substantivo.

Primeiramente, esta assimetria é evidente por no regime geral a consignação de depósito ser requerida judicialmente (artigo 916º, n.º1 do CPC), todavia quando se trate de consignação em depósito de rendas esta ocorre

¹⁴⁵ Confrontar as evidentes semelhanças do exposto no artigo 15º-J, n.º4 do NRAU, com o do artigo 757º, n.º5 do CPC.

¹⁴⁶ Vide artigo 841º, n.º1 e artigo 1042º, n.º2, ambos do CC.

¹⁴⁷ Vide artigos 1048º, n.º1 e 1084º, n.º3 do CC.

¹⁴⁸ Vide artigo 14º do NRAU.

extrajudicialmente, existindo a intervenção das instâncias judiciais apenas quando exista impugnação do depósito (artigo 21º, n.º1 do NRAU).

Quando falamos em matéria de rendas a consignação de depósito é muito mais abrangente, dado que para além de permitir ao arrendatário que cesse a mora da sua obrigação ou por outro motivo, que sem sua culpa, não permitiu a realização da prestação, possibilita também ao inquilino que coloque fim à sua mora sem ser necessário realizar nova oferta da prestação ao senhorio.

O depósito de rendas é realizado nos termos do artigo 18º do NRAU, em qualquer agência de instituição de crédito, devendo constar *“a) a identidade do senhorio e do arrendatário; b) a identificação do locado; c) o quantitativo da renda, encargo ou despesa; d) o período de tempo a que ela respeita; e) o motivo por que se pede o depósito”*, são necessários dois exemplares, assinados pela arrendatário ou o seu representante, um dos exemplares fica na posse da instituição de crédito e o outro na do depositante, onde consta o depósito efetuado¹⁴⁹. Relativamente à quantia depositada, esta fica no poder do tribunal da situação do imóvel ou, em caso do depósito ser efetuado na pendência da ação de despejo, do tribunal em que o processo se esteja a desenvolver.

Contrariamente ao que acontecia na vigência do RAU¹⁵⁰, onde a comunicação ao senhorio era facultativa, atualmente é imposto ao arrendatário que realize a referida comunicação¹⁵¹, todavia não é legalmente imposto que esta se realize por escrito e assinada pelo declarante e remetida por carta registada com aviso de receção, no entanto é relevante aconselhar que se proceda deste modo, dado que os prazos para a impugnação contam a partir desta data, facilitando a contagem e a prova da sua realização.

O artigo 19º, n.º2 do mesmo diploma prevê ainda que *“a junção do duplicado ou duplicados das guias de depósito à contestação, ou figura processual a ela equivalente, de ação baseada na falta de pagamento produz os efeitos da comunicação”*¹⁵².

Ao abrigo do artigo 20º do NRAU, enquanto a causa do depósito prevalecer, o arrendatário pode depositar as rendas posteriores, sem

¹⁴⁹ Cfr. artigo 18º, n.º2 do NRAU.

¹⁵⁰ Cfr. artigo 24º, n.º1 do RAU.

¹⁵¹ Vide artigo 19º, n.º1 do NRAU.

¹⁵² Neste sentido veja-se o acórdão da Relação de Lisboa, processo n.º9998/2007-8, de 6/12/2007 (Ana Luísa Geraldes).

necessidade de nova oferta de pagamento, nem de comunicação dos depósitos seguintes (n.º1), estes últimos são considerados consequência do depósito realizado inicialmente (n.º2).

O depósito das rendas é suscetível de impugnação quando o senhorio entenda que não foram cumpridos os pressupostos do depósito ou a quantia depositada não era a devida, esta impugnação ocorre judicialmente.

Por força da remissão constante no artigo 21º, n.º1 do NRAU para a lei de processo, ou seja, os artigos 916º e seguintes do CPC, entendemos que o depósito de rendas segue a forma de processo especial.

Quando seja vontade do senhorio resolver o contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, tem o prazo de vinte dias a contar a partir da comunicação da consignação em depósito de rendas para instaurar a ação de despejo, ocorrendo a impugnação na mencionada ação.

Quando não haja impugnação o senhorio poderá levantar o depósito, quando declare que não impugnou nem pretende impugnar o depósito das rendas, sendo esta declaração realizada por escrito e assinada pelo senhorio ou pelo seu representante¹⁵³.

Se a referida declaração não possuir teor de verdade, ou seja, se o senhorio posteriormente impugnar o depósito, esta fica sem efeito e o declarante é condenado a pagar uma multa no valor do dobro da quantia depositada, sem prejuízo de responder pelo crime de falsas declarações¹⁵⁴.

O senhorio perde o seu direito de levantar o depósito quando opte por impugnar o mesmo, sendo-lhe devolvida a sua faculdade quando seja decretada decisão judicial nesse sentido¹⁵⁵.

¹⁵³ A assinatura terá de ser reconhecida pelo notário em caso de não ser apresentado o cartão de identificação (artigo 22º, n.º2 do NRAU).

¹⁵⁴ Cfr. artigo 23º do NRAU.

¹⁵⁵ Cfr. artigo 22º, n.º3 do NRAU.

CONCLUSÕES

A finalidade da ação de despejo prende-se com a desvinculação contratual entre o senhorio e o inquilino, alterando a situação jurídica existente e, em consequência desta a constituição do título executivo para proceder à desocupação do imóvel.

Como já referido anteriormente a ação de despejo poderá ser classificada como um “*false friend*”, por nesta ação não se verificar realmente o despejo, mas sim a constituição do título executivo bastante para posteriormente intentar a ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada (EPECIA).

No entanto, podemos considerar como subentendida a pretensão do senhorio de obter a efetivação da desocupação do imóvel com a interposição da ação declarativa de condenação.

Dúvidas se levantam quanto às vantagens de recorrer à ação de despejo, pois numa avaliação geral, tal como nas restantes ações declarativas, não conseguem ser desenvolvidas de modo célere, sendo este um dos maiores obstáculos a combater, daí a criação do mecanismo extrajudicial.

O PED possui igualmente o propósito de realizar a desvinculação contratual, no entanto ocorre mediante comunicação, por o arrendatário não proceder à desocupação do imóvel de modo voluntário, sendo notório o favoritismo atribuído à aplicação do PED, com as alterações realizadas pela Lei n.º31/2012.

O procedimento de despejo extrajudicial inicia-se com a *fase injuntória* onde ocorre a apresentação do requerimento de despejo ao BNA, cessando quando o arrendatário desocupa o imóvel voluntariamente, ou pela constituição do título que fundamente o despejo, de origem procedimental.

Seguidamente poderá ocorrer a *fase contenciosa*, não tendo esta um carácter imperativo, por acontecer quando o arrendatário deduza oposição à pretensão do senhorio. Nesta circunstância os autos são distribuídos para o tribunal.

Após a constituição do título para desocupação, seja este obtido por meio judicial ou através do BNA, prossegue-se a *fase executiva*, onde é pretendida a concretização do despejo, ou seja, a reposição coerciva do direito à entrega do locado.

A aplicação do procedimento em estudo encontra-se condicionada devido à dificuldade sentida no preenchimento de alguns requisitos exigidos pelo mecanismo extrajudicial, nomeadamente quando em causa estão os contratos mais antigos.

Este obstáculo referente aos contratos mais antigos tem sido alvo de apreciação, sendo de ressaltar a medida adotada pelo legislador com o Decreto-Lei n.º79/2014 ao permitir que o senhorio apresente o comprovativo de liquidação do imposto de selo ou o comprovativo da declaração das rendas para efeitos de IRS ou IRC, dos últimos quatro anos, exceto se o contrato for mais recente, em conjunto com os restantes documentos necessários com a apresentação do requerimento de despejo.

A decisão do Tribunal Constitucional ao decretar inconstitucional o constante no artigo 12º, n.º2 do Decreto-Lei n.º1/2013, é outra medida entendida por nós como de louvar, por esta determinar que a falta de apresentação do comprovativo de pagamento de rendas, encargos ou despesas é considerada como desistência não prosseguindo o BNA com os trâmites necessários, fazendo extinguir o direito de defesa de direitos e interesses, comportando uma restrição desproporcional do conteúdo essencial do direito de obter tutela jurisdicional efetiva.

Rui Pinto defende que esta norma dispõe de um conteúdo inconstitucional, sendo suficiente que o efeito atribuído fosse a desistência da instância (PINTO 2013a, p.1201), em mais esta decisão do TC se alicerça ao mencionar que consta no artigo 15º-C, n.º1, al.h) do NRAU que é motivo de recusa do requerimento o não pagamento da taxa daí entender que a consequência deveria ser apenas o não prosseguimento ou extinção dos trâmites inerentes à execução para pagamento de quantia certa ou equivaler à desistência da instância (como defende Rui Pinto), de modo a permitir ao requerente instaurar nova ação e tentar fazer valer o seu direito.

No entanto, existem ainda circunstâncias que necessitam de ser alvo de melhor apreciação, nomeadamente o efeito meramente devolutivo da impugnação do título de desocupação e o recurso da decisão judicial de desocupação que não assegura de modo eficaz os direitos dos arrendatários, existindo uma restrição face ao consagrado no artigo 20º da CRP.

Com isto os mecanismos não são neutros na sua afetação, pelo que o mesmo não acontece na via judicial, ao ser atribuído ao recurso efeito suspensivo, sendo possível que o arrendatário veja apreciada a sua causa de modo correto e atempado, interrompendo os atos inerentes à desocupação do imóvel.

A dispensa de autorização judicial para entrada na habitação quando existam indícios de abandono do imóvel, é por nós entendida como outro caso que necessita de ser revisto, pelo que o arrendatário poderá ver restrito o seu direito à habitação, devendo o legislador ser mais preventivo e não prescindir da autoridade judicial.

O predito poderá colocar em causa a solidez da comunicação, pois nos contratos mais antigos existe a possibilidade de não constar de modo correto o modo de operar da comunicação ou não ter todos os elementos necessários para que esta se realize com êxito.

Para um eficiente desenrolar do procedimento é crucial que se faça respeitar o *supra* mencionado, uma vez que podemos considerar a comunicação como o “*embrião*” do mecanismo de despejo extrajudicial, por ser através desta iniciativa que o senhorio demonstra a sua vontade.

Relativamente à natureza PED, importa ressaltar que estamos perante um procedimento de desjudicialização, ainda que possa ser desencadeada uma *fase contenciosa*, contudo tal não origina a perda da sua natureza original.

Possuindo uma estrutura linear, onde é possível constituir o título para desocupação do locado e a sua efetivação, atingindo o mesmo resultado que nas ações judiciais, mas desenvolvido administrativamente.

Deste modo, o legislador consentiu que o procedimento especial de despejo albergue determinadas características que encontrámos nas instâncias judiciais, nomeadamente nas ações declarativas e executivas, no entanto são resolvidas extrajudicialmente.

Nada obstante, que seja necessário recorrer aos tribunais em situações que são entendidas como mais sensíveis, atribuindo-lhes carácter urgente, sem colocar em causa a sua justa apreciação.

No nosso entender estas circunstâncias correspondem a situações em que existe um real conflito entre as partes, ou seja, quando o arrendatário pretende ir contra a pretensão do senhorio, nomeadamente nos casos de

concessão de autorização para entrada imediata no imóvel (quando não tenha havido prévia intervenção do juiz), na confirmação da suspensão da desocupação, na decisão do pedido de diferimento da desocupação, na impugnação do título para desocupação do locado e no recurso da decisão judicial para desocupação do locado.

De sublinhar que a via judicial e extrajudicial atualmente em vigor em Portugal em sede de arrendamento, nomeadamente a ação de despejo e o PED, são alternativas entre si, mas no que concerne aos fundamentos invocados e não mediante a opção do senhorio, perdendo o interesse processual de intentar a ação de despejo quando se verificarem os requisitos exigidos para operar mediante comunicação ao arrendatário.

Acompanhamos Amadeu Colaço ao sugerir que o legislador deveria criar um Código do Arrendamento, facilitando a compreensão desta regulamentação e em simultâneo evitar contradições de algumas normas, através da compilação da vária legislação avulsa em vigor (Colaço 2015, p.11).

Face ao exposto, concluímos que no nosso modesto ponto de vista o arrendamento envolve vários contornos, a nível social, económico, substantivo e constitucional.

Contudo, existem ainda vários aspetos que necessitam de ser melhorados para não colocar em causa os direitos dos agentes económicos e subsistir um maior rigor técnico e prático, embora seja manifesto o esforço realizado para que esta temática se cinja pelo rigor.

BIBLIOGRAFIA

Livros e legislação anotada

CANOTILHO, J. J. Gomes e Vital MOREIRA, 2014. *Constituição da República Portuguesa Anotada, Volume I*. 4ªed. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 978-972-32-2286-9.

COLAÇO, Amadeu, 2015. *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*. 7ªed. Coimbra: Edições Almedina. ISBN 978-972-40-5097-3.

CORDEIRO, António Menezes, 2014. *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*. Coimbra: Edições Almedina. ISBN 978-972-40-5970-9.

CUNHA, Pedro, 2008. *Conflito e Negociação*. 2ªed. Lisboa: Edições ASA. ISBN 978-972-41-2524-4.

ESTEVES, Marta Isabel Lourenço, 2014. *O Procedimento Especial de Despejo: máximas de celeridade ou máximo de complexidade*. Universidade de Coimbra- Faculdade de Direito.

FERNANDEZ, Elizabeth, 2013. Julgar, N.º19. *O Procedimento Especial de Despejo (revisitando o interesse processual e testando a compatibilidade constitucional)*. Lisboa. 63-84. ISSN 1646-6853.

FREITAS, José Lebres, 2014. *A Ação Executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013*. 6ªed. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 978-972-32-2224-1.

GARCIA, Maria Olinda, 2014. *Arrendamento Urbano Anotado: Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*. 3ªed. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 978-972-32-2248-7.

LEITÃO, Luís Menezes, 2013. *Arrendamento Urbano*. 6ªed. Coimbra: Edições Almedina. ISBN 978-972-40-5143-7.

NETO, Abílio, 2013. *Código Civil Anotado*. 2ªed, Lisboa: Ediforum. ISBN 978-989-8438-06-5.

NETO, Abílio, 2014. *Novo Código de Processo Civil Anotado*. 2ªed. Lisboa: Ediforum. ISBN 978-989-8438-10-2.

PEDROSO, Albertina Maria Gomes, 2013. *Julgar N.º19. A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano no Novo e Novíssimo Regime do Arrendamento Urbano*. Lisboa. 37-62. ISSN 1646-6853.

PINTO, Rui, 2012. *O Novo Regime Processual do Despejo*. 1ªed. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 978-972-32-2109-1.

PINTO, Rui, 2013a. *Manual da Execução e Despejo*. 1ªed. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 978-972-32-2182-4.

PINTO, Rui, 2013b. *O Novo Regime Processual do Despejo. Inclui o Decreto-lei n.º1/2013, d 7 de janeiro e a Portaria n.º9/2013, de 10 de janeiro*. 2ªed. Coimbra: Coimbra Editora. ISBN 978-972-32-2153-4.

ROCHA, Isabel, Paulo ESTIMA. 2013. *Novo Regime do Arrendamento Urbano- Notas práticas*. 3ªed. Porto Editora. ISBN 978-972-0-01808-3.

Jurisprudência¹⁵⁶

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º4031/07.1TVPRT.P1.S1, de 06/05/2010 (Álvaro Rodrigues).

Acórdão do Tribunal Constitucional n.º96/2016, processo n.º743/15, de 04/02/2016 (Conselheiro João Cura Mariano).

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, processo n.º208/13.9YLPRT-A.C1, de 10/12/2013 (Fonte Ramos).

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º15/14.1T8PTL.G1, de 10/11/2014 (Espinheira Baltar).

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º1913/13.5TBLG.G1, de 19/6/2014 (António Sobrinho).

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, processo n.º406/13.5TBPTL.G1, de 14/05/2015 (Helena Melo).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º 21865/12.8YYLSB.L1-8, de 30/01/2014 (Luís Correia de Mendonça).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º0058358, de 15/05/2001 (Silva Pereira).

¹⁵⁶ Todos disponíveis em www.dgsi.pt

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º10790/2008-7, de 12/12/2008 (Tomé Gomes).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º1945/14.6YLPRT-A.L1-7, de 28/04/2015 (Rosa Ribeiro Coelho).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º1958/14.8YLPRT.L1-1, de 10/02/2015 (Isabel Fonseca).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º2173/13.3YLPRT.L-6, de 10/04/2014 (Ana de Azeredo Coelho).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º3195/11.4TBCSC.L1-8, de 28/03/2013 (Ana Luísa Geraldes).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º4118/14.4TCLRS.L1-2, de 19/02/2015 (Ezaguy Martins).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º9998/2007-8, de 6/12/2007 (Ana Luísa Geraldes).

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, processo n.º2389/13.2YLPRT.L1-2, de 6/03/2014 (Ondina Carmo Alves).

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, processo n.º1358/07.6YYPR-T-B.PI de 12/5/2009 (Guerra Banha).

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, processo n.º3055/15.0YLPRT.P1, de 03/03/2016 (Leonel Serôdio).

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, processo n.º491/15.5YLPRT.P1, de 08/07/2015 (Vieira e Cunha).