



Cristiana Filipa Dantas Maio

Estudante n.º 2019126113

Relatório de Estágio

O Procedimento Especial de Despejo

Coimbra, 23 de outubro de 2024



Cristiana Filipa Dantas Maio

N.º 2019126113

Relatório de Estágio

O Procedimento Especial de Despejo

Submetido ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de **Mestre em Solicitadoria no Ramo: Agência de Execução.**

Orientador: Dra. Rita Gonçalves Ferreira da Silva

Supervisor: Dra. Tânia Freitas de Oliveira

Coimbra, 23 de outubro de 2024

TERMO DE RESPONSABILIDADE / DECLARAÇÃO DE AUTORIA / DECLARAÇÃO ANTI PLÁGIO

Eu, Cristiana Filipa Dantas Maio, n.º de aluno 2019126113, declaro que sou a única autora deste relatório de estágio apresentado para obtenção de aprovação na unidade curricular de “Estágio e Relatório” do Mestrado em Solicitadoria no Ramo: Agência de Execução, ministrada no Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra.

Declaro por minha honra que o presente relatório é original, que não contém qualquer plágio, uma vez identifiquei de forma clara e citei corretamente trabalhos de outros autores que foram utilizados; no caso de ter utilizado frases retiradas de trabalhos de outros autores referenciei-as devidamente ou, se as redigi com palavras diferentes, indiquei o original de onde foram adaptadas, bem como os contributos significativos de outras obras publicadas da minha autoria.

Nesta base, declaro que tenho consciência que a prática de plágio pode gerar responsabilidade civil, criminal e disciplinar, bem como a reprovação a esta unidade curricular ou, no limite, à retirada do grau académico e que constitui uma grave violação da ética académica.

Por fim, declaro que este trabalho, em parte ou no todo, não foi previamente submetido para outra finalidade.

Coimbra, 23 de outubro de 2024

Assinatura

AGRADECIMENTOS

À Dra. Tânia Freitas de Oliveira, supervisora do estágio, por me ter recebido muitíssimo bem no seu escritório, e me ter ajudado no que necessitava, esclarecendo dúvidas e auxiliando, assim como, por toda a aprendizagem que retiro deste período de estágio.

À Dra. Rita Silva, orientadora do meu relatório, pela sua colaboração, disponibilidade e ajuda na elaboração deste trabalho.

A todos os docentes do ISCAC, em especial aos professores do Mestrado de Solicitadoria, ramo: Agência de Execução, pela sua paciência, dedicação e disponibilidade nas aulas, que nos acompanharam em todo o nosso percurso ao longo destes 2 anos de Mestrado, e de alguma forma contribuíram para o meu/nosso desenvolvimento pessoal e futuramente profissional.

À minha família, que estiveram sempre presentes nas alturas mais importantes da minha vida e que me apoiaram sempre, deram força, e me compreenderam, pois sem eles teria sido mais difícil chegar até aqui.

Aos meus amigos, que estiveram presentes nestes 2 anos e que celebraram comigo as vitórias alcançadas, e me foram apoiando e dando força para superar os obstáculos.

RESUMO

O trabalho apresentado pretende abordar algumas questões sobre o Arrendamento Urbano, com o objetivo de explicar as principais ideias sobre o contrato de arrendamento, desde a sua celebração até à sua cessação.

Após isso, será abordada a forma de reagir ao incumprimento do contrato de arrendamento celebrado, através do recurso ao Procedimento Especial de Despejo, que corre termos no Balcão do Arrendatário e do Senhorio, quanto ao seu âmbito de aplicação e à sua tramitação, com o objetivo de permitir a desocupação coerciva do locado de forma célere e eficaz.

Palavras-chave: Arrendamento Urbano, Contrato de Arrendamento, Procedimento Especial de Despejo, Balcão do Arrendatário e do Senhorio, Locado

ABSTRACT

The work presented aims to address questions about Urban Lease, with the aim of explaining the main ideas about the lease contract, from its conclusion to its termination.

After this, the way to react to the fulfillment of the signed lease contract will be addressed, through the use of the Special Eviction Procedure, which runs at the Tenant and Landlord Counter, regarding its scope of application and its processing, with the objective of allowing the coercive eviction of the leased property quickly and effectively.

Keywords: Urban Lease, Lease Agreement, Special Eviction Procedure, Tenant and Landlord Counter, Leased

ÍNDICE GERAL

INTRODUÇÃO	11
1. RELATÓRIO DE ATIVIDADES	14
2. SITUAÇÃO PRÁTICA	17
3. O ARRENDAMENTO URBANO	20
3.1. NOÇÃO, NATUREZA E QUALIFICAÇÃO JURÍDICA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	20
3.2. OBJETO, FORMA E DURAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	24
3.2.1. <i>Objeto</i>	24
3.2.2. <i>Forma</i>	26
3.2.3. <i>Duração do contrato de arrendamento</i>	27
3.3. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	30
3.3.1. <i>Elementos e obrigações do contrato</i>	30
3.4. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES	38
A. <i>Senhorio</i>	38
B. <i>Arrendatário</i>	42
3.5. CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	50
3.5.1. <i>Revogação</i>	51
3.5.2. <i>Caducidade</i>	53
A. <i>Termo do prazo estipulado pelas partes ou estabelecido por lei</i>	54
B. <i>Verificação da condição resolutiva ou suspensiva a que as partes subordinaram o contrato</i>	55
C. <i>Cessação do direito ou dos poderes legais com base nos quais o contrato foi celebrado</i>	56
D. <i>Morte ou extinção do arrendatário</i>	57
E. <i>Perda da coisa locada</i>	57
F. <i>Expropriação da coisa locada por utilidade pública</i>	58
G. <i>Cessação dos serviços que determinaram a entrega do imóvel arrendado</i>	58
3.5.3. <i>Oposição à renovação</i>	58
3.5.4. <i>Denúncia</i>	62
3.5.5. <i>Resolução</i>	66
A. <i>Violação de regras de higiene, sossego, boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento de condomínio</i>	67
B. <i>Utilização do prédio contrária à lei, bons costumes ou ordem pública</i>	67

C.	<i>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</i>	68
D.	<i>Não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do CC</i> 68	
E.	<i>Cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio</i>	69
3.6.	ANÁLISE DA DOUTRINA E DA JURISPRUDÊNCIA JUNTAMENTE COM O CASO PRÁTICO REAL ESCOLHIDO	73
4.	O PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO	77
4.1.	NOÇÃO E ÂMBITO DE APLICAÇÃO	77
4.2.	BALÇO DO ARRENDATÁRIO E DO SENHORIO	79
4.3.	REQUERIMENTO DE DESPEJO	83
4.4.	TRAMITAÇÃO	87
4.4.1.	<i>Notificação do arrendatário</i>	88
4.4.2.	<i>Desocupação voluntária ou constituição de título para desocupação do locado</i>	90
4.4.3.	<i>Oposição ao requerimento de despejo</i>	92
4.4.4.	<i>Diferimento da desocupação</i>	95
4.5.	FASE EXECUTIVA: DESOCUPAÇÃO DO LOCADO, DESTINO DOS BENS E SUSPENSÃO DA DESOCUPAÇÃO.....	96
4.5.1.	<i>Desocupação do locado</i>	97
4.5.2.	<i>Destino dos bens</i>	98
4.5.3.	<i>Suspensão da desocupação</i>	99
4.6.	EXTINÇÃO DO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO	100
4.7.	EXECUÇÃO DO TÍTULO FORMADO NO ÂMBITO DO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO	102
4.7.1.	<i>Execução para pagamento de rendas, encargos ou despesas</i>	102
4.7.2.	<i>Paralelo com a execução fundada no título previsto no artigo 14.º-A da Lei n.º 6/2006</i> .	104
4.8.	ALTERAÇÕES AO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO RESULTANTES DA LEI N.º 56/2023, DE 6 DE OUTUBRO	106
4.9.	ANÁLISE DA DOUTRINA E DA JURISPRUDÊNCIA JUNTAMENTE COM O CASO PRÁTICO REAL ESCOLHIDO	110
	CONCLUSÃO	114
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	117
	JURISPRUDÊNCIA.....	118
	LEGISLAÇÃO	120
	ANEXOS.....	121

Lista de abreviaturas, acrónimos e siglas

BAS	<i>Balcão do Arrendatário e do Senhorio</i>
BNA	<i>Balcão Nacional de Arrendamento</i>
CC	<i>Código Civil</i>
CIMI	<i>Código do Imposto Municipal sobre Imóveis</i>
CIRE	<i>Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas</i>
CIS	<i>Código do Imposto de Selo</i>
CRP	<i>Constituição da República Portuguesa</i>
CPC	<i>Código de Processo Civil</i>
DGAJ	<i>Direção-Geral da Administração da Justiça</i>
DL	<i>Decreto-Lei</i>
IBAN	<i>Número Internacional de Identificação Bancária</i>
IHRU	<i>Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana</i>
IMA	<i>Injunção em Matéria de Arrendamento</i>
IRC	<i>Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas</i>
IRS	<i>Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares</i>

IVA	<i>Imposto sobre Valor Acrescentado</i>
N.º	<i>Número</i>
NRAR	<i>Novo Regime de Arrendamento Rural</i>
NRAU	<i>Novo Regime de Arrendamento Urbano</i>
OSAE	<i>Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução</i>
Pág.	<i>Página</i>
PE	<i>Processo Executivo</i>
PED	<i>Procedimento Especial de Despejo</i>
PeDel	<i>Processos Executivos Delegados</i>
PEPEX	<i>Procedimento Extrajudicial pré-executivo</i>
RAU	<i>Regime do Arrendamento Urbano</i>
RJOPA	<i>Regime Jurídico das obras em prédios arrendados</i>
SAAS	<i>Serviço de Atendimento e de Acompanhamento Social</i>
SISAAE	<i>Sistema Informático de Suporte à Atividade dos Agentes de Execução</i>
UC	<i>Unidades de Conta</i>
VPT	<i>Valor Patrimonial Tributário</i>

INTRODUÇÃO

O presente relatório de estágio surge no âmbito do 2.º Ano do Curso de Mestrado em Solicitadoria, no Ramo: Agência de Execução, ministrado no Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra, para obtenção da aprovação na unidade curricular de “Estágio e Relatório”, com vista à conclusão do Mestrado em Solicitadoria, no Ramo: Agência de Execução. O estágio ocorreu sob a supervisão da Dra. Tânia Freitas de Oliveira, Solicitadora e Agente de Execução, e teve a duração de 960 horas, ao longo de 6 meses, sob a orientação da Dra. Rita Gonçalves Ferreira da Silva.

O meu objetivo principal com a realização do estágio curricular prende-se com o facto de querer experienciar o mundo profissional, em situações reais de emprego, dando-me a conhecer as atividades forenses de um Solicitador e de um Agente de Execução, como os seus hábitos e práticas. Neste sentido, foi-me possível acompanhar o contacto direto, entre o profissional forense e os seus clientes, que procuravam auxílio e aconselhamento, assim como assistir a situações da vida real.

Tive a oportunidade, ao longo destes meses, de ajudar em diversos processos, que se encontravam em fases distintas.

Uma das etapas da Unidade Curricular configura-se na elaboração de um *Relatório de Estágio* onde é expectável que os alunos escolham um tema – a partir de uma situação prática concreta – e aprofundem o mesmo, devendo selecionar um processo que se encontrasse concluído e, a partir daí, explorá-lo e desenvolvê-lo ao nível dos conhecimentos adquiridos durante o estágio, entrelaçando-os com os ensinamentos teórico-práticos adquiridos ao longo do percurso académico, assim como através de bibliografia selecionada por mim.

O tema escolhido para este relatório é o do Procedimento Especial de Despejo (PED), que se encontra previsto no Código Civil e no Novo Regime de Arrendamento Urbano, bem como noutros diplomas legais. A escolha do tema deve-se ao facto de ser uma matéria que

considero atual, importante e cada vez mais frequente, e que poderá a vir sofrer alterações, como tem vindo a acontecer nos últimos anos.

Como bem sabemos, cada vez é mais habitual as pessoas optarem por arrendar um imóvel ou até mesmo um quarto, face às dificuldades económicas em adquirir um imóvel, devido ao aumento dos juros dos empréstimos bancários e à mudança de paradigma da sociedade que entende que cada vez é menos interessante ser proprietário.

Para além disso, o mercado atual e a procura de imóveis para arrendamento é crescente, sendo desproporcional à oferta disponível, fazendo com que os valores das rendas aumentem e as dívidas se vão acumulando, e consequentemente que as pessoas deixem de pagar as rendas e posteriormente sejam despejadas dos imóveis locados.

Desta forma, o meu objetivo é aprofundar este tema, de forma a esclarecer algumas das questões mais importantes na realidade, contribuindo, de alguma forma, para as exigências futuras da minha vida profissional.

O relatório está dividido em pontos, mais especificamente quatro pontos. O **Ponto 1** intitulado por “*Relatório de Atividades*”, apresenta um relatório de atividades realizadas no desenvolvimento prático do estágio.

O **Ponto 2**, intitulado como “*Situação Prática*”, relata o caso concreto de um despejo, no âmbito do Procedimento Especial de Despejo, escolhido por mim.

O **Ponto 3**, intitulado por “*O Arrendamento Urbano*”, exhibe uma parte mais teórica sobre o a arrendamento urbano, de forma a explicitar as principais ideias sobre o contrato de arrendamento, desde a sua celebração até à sua cessação, com base em legislação e bibliografia pertinente para o estudo e análise deste caso.

Por último, o **Ponto 4**, intitulado como “*O Procedimento Especial de Despejo*”, discute o Procedimento Especial de Despejo, designadamente quanto há falta de cumprimento do contrato de arrendamento anteriormente celebrado, a sua tramitação e por

fim focar-me-ei na execução do título formado no âmbito deste processo e abordarei as alterações efetuadas, mais recentes neste âmbito, com a entrada em vigor da Lei n.º56/2023.

Ao longo do trabalho irá ser analisada a doutrina e a jurisprudência juntamente com o caso prático real escolhido.

1. Relatório de Atividades

O meu estágio curricular decorreu em Vagos, no escritório da Dra. Tânia Freitas de Oliveira, Solicitadora e Agente de Execução, sito na Rua dos Bombeiros Voluntários n.º16, 1.º N, sob a supervisão da mesma, e teve a duração de 960 horas, com início a 20 de novembro de 2023 e término em 16 de maio de 2024.

Ao longo desse período, escrevi, num documento *word*, tudo o que fui realizando e acompanhando e o modo como foram executadas tais tarefas. É neste capítulo que irei fazer uso dos dados recolhidos, de forma a demonstrar o que foi feito, ao longo das horas do estágio curricular.

No decorrer do estágio acompanhei a Dra. Tânia em várias diligências, tais como penhora de bens móveis, citação por contacto pessoal, afixação de edital de penhora de imóvel, notificação judicial avulsa, citação pessoal com dia e hora certa, auto de tomada de posse, averiguação do estado de conservação de imóvel, escritura de habilitação de herdeiros, reconhecimento de assinaturas, registo de automóvel online (compra e venda e extinção de reserva de propriedade de um veículo), identificação e registo de propriedades rústicas e mistas através da plataforma digital *Bupi* (Balcão Único do Prédio), dissolução e liquidação de uma sociedade comercial, escritura de usucapião, escritura de venda do quinhão hereditário, e por fim, num despejo.

Auxiliei na redação de contratos de compra e venda, contratos de promessa de compra e venda, contratos de partilha, contratos de arrendamento habitacional e contrato de doação, onde estive também presente nessas mesmas escrituras, e também na redação de contas do processo de execução, mapas de partilha, certificado de transmissão e carta de cobrança.

Para além disso, aprendi a trabalhar no Sistema Informático de Suporte à Atividade dos Agentes de Execução, SISAAE, onde inseri os autos das diligências que acompanhei nos respetivos processos, consultei o Património, Segurança Social e Caixa Geral de Aposentações dos executados de diferentes processos, abri novos processos (Processos Executivos - PE, Procedimento Extrajudicial Pré-Executivo - PEPEX, Processos Executivos Delegados - PeDel, e despejos através do Balcão do Senhorio e Arrendatário - BAS), redigi

requerimentos endereçados às finanças ou ao juiz para levantamento de sigilo fiscal, ajudei nas penhoras de vencimento e penhoras de saldo bancário, assim como nas de reembolso de IRS e de veículos, e consequentemente nas notificações após penhora, e ainda na citação para indicação de bens à penhora, notificação de extinção por falta de bens ou pagamento voluntário, notificação de penhora de expectativa de aquisição, notificação da fase 1, consulta de imóveis por matriz ou descrição, e por fim, na certidão de reversão da dívida exequenda contra a entidade patronal, sempre com a supervisão do profissional forense.

Aprendi também a utilizar a plataforma do E-leilões, onde inseri novos processos executivos com o intuito de leiloar imóveis, terrenos para construção, direito de nua propriedade, ou quotas sociais, mais uma vez, sempre com a supervisão do profissional forense. Ainda neste âmbito, assisti a uma formação organizada pela Ordem dos Solicitadores e Agentes de Execução (OSAE) que tinha como tema: E-Leilões – como comprar bens penhorados, ministrada pelo Instituto de Formação Botto Machado. Ainda quanto a este assunto e com o auxílio da plataforma SISAAE, informei as partes do respetivo processo, de que o Leilão teve início ou que encerrou com uma proposta, reabri também um processo, e notifiquei as partes de que foi apresentada uma proposta.

Acompanhei a Dra. Tânia em várias tarefas, desde idas à Conservatória do Registos Civil, Predial e Comercial de Vagos, à Câmara Municipal de Vagos, Tribunal Judicial de Ovar e de Vagos, Cartório Notarial de Vagos e Serviço de Finanças de Vagos.

Fui algumas vezes à conservatória levantar documentos, nomeadamente declarações de óbito, e levantamento de fotocópias com valor de informação.

Através do Portal *online* das Finanças, ajudei a Dra. a registar ordens de penhora relativamente ao IRC, IRS ou IVA dos executados, assim como a registar as obrigações acessórias, nos termos do Modelo 11, sobre os atos e contratos sujeitos a impostos sobre o rendimento e sobre o património.

Por fim, assisti também, juntamente com a Dra. Tânia, a uma formação online, ministrada pelo Instituto de Formação Botto Machado, organizada pela OSAE, sobre o Registo Automóvel Online.

A realização destas tarefas, contribuiu em muito para adquirir conhecimentos no que diz respeito à profissão de um Solicitador e de um Agente de Execução, ajudando a aplicar as mesmas durante o meu percurso académico e profissional, no futuro.

Nas últimas horas foquei o meu tempo na procura de um processo concluído que me suscitasse interesse para a elaboração do presente relatório. Reuni-me com o supervisor à procura de conselhos e sugestões, e acabei por escolher um processo de despejo, no âmbito do PED. Esta escolha deveu-se principalmente pelo interesse pela situação específica e por considerar quem é um tema atual e importante. O desafio e a oportunidade para aplicar os meus conhecimentos nesta área também foram um forte motivo da escolha deste processo.

2. Situação Prática

O caso concreto que escolhi, que serve de base ao presente relatório de estágio, configura um processo de despejo no âmbito do Procedimento Especial de Despejo.

Neste caso concreto, **A e B – designados por primeiros outorgantes ou senhorios** – casados, donos e legítimos proprietários de uma casa de habitação, celebraram a 27 de fevereiro de 2019, inicialmente, com **C e D (casados) – designados por segundos outorgantes ou arrendatários**, um contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais com prazo certo de um ano, renovando-se automaticamente no seu termo, nas mesmas condições, por períodos iguais e sucessivos de um ano, com início a 01 de Março de 2019 e término a 28 de Fevereiro de 2020¹.

Acordaram entre eles, a renda anual no montante de 2.400,00€, a pagar em duodécimos mensais de 200,00€, pagos até ao dia 10 do mês a que disser respeito, na residência dos senhorios ou por depósito bancário.

Mais tarde, a 1 de outubro de 2019, houve uma alteração a este mesmo contrato, tendo em consideração que os inquilinos declararam no primeiro contrato que eram casados entre si, mas que na realidade apenas viviam em maritalmente, sendo ambos solteiros, sendo que a inquilina **D** deixou de habitar na referida casa de habitação. Desta forma, todos os outorgantes concordaram entre si, retirar **D** enquanto inquilina do referido contrato, deixando de ter qualquer tipo de responsabilidade no mesmo².

Acontece que, **C** apenas pagou 50,00€ da renda relativa ao mês de junho de 2020 e não pagou as rendas dos meses de julho a outubro inclusive do ano de 2020, fazendo com que **A e B**, enviassem uma carta registada com aviso de receção a **C**, datada de 23 de outubro de 2020, comunicando das rendas em atraso, num total de 950,00€, e que resolvem o contrato de arrendamento celebrado a 27 de fevereiro de 2019, por falta de pagamento das mesmas e que deveria entregar o imóvel até ao fim do mês de outubro de 2020. A referida carta foi entregue e assinada a **D** no dia 27 de outubro de 2020³.

¹ Ver Anexo n.º 2.

² Ver Anexo n.º 3.

³ Ver Anexo n.º 5.

Posto isto, os requerentes **A** e **B** deram entrada de um requerimento de despejo no Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), agora denominado por BAS, a 7 de setembro de 2021, de forma a dar início ao Procedimento Especial de Despejo, juntamente com o contrato de arrendamento, o comprovativo do pagamento do Imposto de Selo, o Comprovativo da comunicação feita ao inquilino do montante em dívida de rendas, encargos ou despesas, e procuração forense e consequentemente a 6 de outubro de 2021, após recusa do primeiro.⁴

O requerido, quando notificado sobre o PED, não deduziu oposição, nem requereu diferimento da desocupação do imóvel. Desta forma, o requerimento de despejo foi convertido em título para desocupação do locado.⁵

No dia 3 de fevereiro de 2022, a Agente de execução dirigiu-se à morada do locado, de forma a perceber de que melhor forma poderiam resolver esta situação. Não se encontrava ninguém, desta forma a AE deixou recado na caixa de correio para entrar em contacto com a mesma, informando que estava em curso um processo para despejo. O inquilino, **C**, contactou a AE, informando que não iria sair do imóvel⁶.

Desta forma, a 10 de maio de 2022, foi agendada uma diligência para arrombamento e troca de fechaduras e tomada de posse do imóvel para o dia 31 de maio de 2022 pelas 10:30 horas. Onde foi requerido também pela Agente de Execução, através de ofício, no âmbito do PED, a presença de elementos da força pública, para acompanhamento da diligência de desocupação do locado – despejo, arrombamento e trocas de fechadura. Sendo que na mesma data, **C** foi informado de tal diligência, e que deveria desocupar o imóvel de pessoas e bens até essa data⁷.

O requerido nada veio invocar ou requerer, de forma a impugnar o título do despejo ou a demonstrar que a entrega do imóvel o colocaria em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa.

⁴ Ver Anexos n.º 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

⁵ Ver Anexo n.º 8.

⁶ Ver Anexo n.º 9.

⁷ Ver Anexos n.º 10 e 11.

Consequentemente, a 11 de maio de 2022, a Agente de Execução formulou um pedido de autorização para entrada imediata no domicílio do requerido, uma vez que o inquilino se recusou a desocupar o domicílio de livre vontade.⁸

Assim, foi autorizado através de despacho do Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro - Juízo de Competência Genérica de Vagos, no âmbito do BNA, a autorização judicial para entrada imediata e tomada de posse do local arrendado⁹.

Concluindo, no dia 31 de maio de 2022, a AE dirigiu-se à morada do locado para concretizar a diligência de despejo e tomada de posse do imóvel, onde foi recebida por **D**, e entregou voluntariamente a casa, desocupada de pessoas e bens.¹⁰

⁸ Ver Anexo n.º 12.

⁹ Ver Anexo n.º 13.

¹⁰ Ver Anexo n.º 14.

3. O Arrendamento Urbano

3.1. Noção, natureza e qualificação jurídica do contrato de arrendamento

O contrato de arrendamento urbano é uma das modalidades do contrato de locação, regulado pelos artigos 1022.º a 1120.º do CC - Código Civil. Locação é definido como “*o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição*” – artigo 1022.º do CC. Fazendo com que o conceito de “coisa” se torne importante, uma vez que será ele a indicar em qual das diferentes modalidades de locação nos encontramos.

A distinção entre o contrato de aluguer e o contrato de arrendamento versa precisamente na distinção da tal “coisa”, pois será a natureza móvel ou imóvel do bem que será objeto do negócio jurídico. Desta forma, diz-se arrendamento, quando o contrato celebrado entre as partes tem por objeto uma coisa imóvel, e por sua vez, diz-se aluguer, quando incide sobre coisa móvel, segundo o artigo 1023.º do CC. No entanto, ambos os contratos têm o mesmo princípio, ou seja, a concessão do gozo de um determinado bem a outrem, mediante o pagamento de um preço, em virtude do respetivo gozo e uso do bem.

Contrariamente ao que acontece no contrato de arrendamento, a locação em geral, não inclui nas suas disposições qualquer regra no que diz respeito ao cumprimento de forma especial para a celebração do contrato, indo ao encontro e respeitando o princípio da liberdade de forma, presente no artigo 219.º do CC.

Esta regra não se aplica aos contratos de arrendamento, segundo o artigo 1069.º do CC e seguintes, “*o contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito*”, sob pena do mesmo ser nulo por não cumprir a forma legalmente exigida de acordo com o artigo 220.º do CC, fazendo com que este tipo de contrato tenha natureza formal.

Nos casos em que os contratos não foram reduzidos a escrito, sem que a falta seja imputável aos arrendatários, estes podem provar a existência de título, ou seja, provar que existe contrato, sem ter sido reduzido a escrito, demonstrando a utilização do locado sem oposição do senhorio, assim como o pagamento da renda, por um período de 6 meses, conforme o artigo 1069.º n.º 2 do CC.

Neste sentido, o Tribunal da Relação do Porto, no acórdão do processo n.º 4268/20.8T8PRT.P1, de 11 de janeiro de 2021, refere que *“querendo o arrendatário fazer a prova da existência do contrato nos termos da citada norma tem de alegar e provar duas coisas: a)- que a falta de redução a escrito do contrato de arrendamento não lhe é imputável e b)- demonstrar a utilização do locado sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respetiva renda por um período de seis meses.”*¹¹

Na minha opinião, esta norma faz todo o sentido existir, de forma a prevenir qualquer manifestação de abuso de direito por parte do senhorio, que iria subverter o sistema, designadamente a nível fiscal.

O contrato de arrendamento pode ser urbano ou rural, conforme estejam presentes um prédio urbano ou um prédio rústico. Assim, o contrato de arrendamento urbano, encontra-se regulado no CC nos artigos 1064.º e seguintes, assim como na Lei n.º 6/2006, que aprova o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) e restante legislação avulsa aplicável.¹²

Podemos definir o contrato de arrendamento urbano, apesar de a lei não o fazer, com a ajuda da definição que resultava do artigo 1.º do revogado RAU¹³, como o contrato pelo qual uma das partes, o senhorio, se obriga a proporcionar à outra, o arrendatário, o gozo temporário de um prédio urbano, em todo ou em parte, mediante o pagamento de um determinado valor.

No que diz respeito ao fim do contrato de arrendamento urbano, artigo 1067.º do CC, este poderá ter como fim o arrendamento para habitação, artigo 1092.º e seguintes do CC, e o arrendamento para fins não habitacionais, artigo 1108.º e seguintes do CC.

Quanto à duração do contrato de arrendamento, esta depende da vontade demonstrada pelas partes, podendo ser um contrato de prazo certo, ou seja, existe a

¹¹Disponível em: www.dgsi.pt

¹² Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto; Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto; Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto; Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro; Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro; Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto; Portaria n.º 226/2013, de 13 de junho; Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro; Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro; Lei n.º 42/2017, de 14 de junho; e Lei n.º 12/2019 de 12 de fevereiro.

¹³ Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, que estabelecia o anterior Regime do Arrendamento Urbano.

delimitação de um período temporal, dentro do qual o mesmo se deverá desenvolver, ou contrato por duração indeterminada, querendo isto dizer que, o contrato se mantém por tempo indeterminado, até que uma das partes o denuncie, ou que ambas as partes, por mútuo acordo, procedam à revogação do mesmo.

No que diz respeito aos contratos de arrendamento para habitação, as regras quanto à duração encontram-se estipuladas nos artigos 1095.º e seguintes do CC, para o caso de o contrato ter prazo certo, e no caso de não o ter, no artigo 1099.º do CC. Por sua vez, as regras respeitantes à duração dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais estão estipuladas no artigo 1110.º do CC.

Temos ainda de fazer referência, dentro dos contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais, aos contratos para habitação permanente ou contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, quer seja por motivos profissionais, educacionais ou turísticos, em que não se aplica o limite mínimo previsto no artigo 1095.º n.º 2, segundo o artigo 1095.º n.º 3 do CC.

Por sua vez, o contrato de arrendamento rural diz respeito à “*locação, total ou parcial, de prédios rústicos para fins agrícolas, florestais, ou outras atividades de produção de bens ou serviços associados à agricultura, à pecuária ou à floresta*”, segundo o artigo 2.º n.º 1 do Novo Regime do Arrendamento Rural (NRAR).¹⁴

Pode ainda haver lugar a certas situações em que estamos perante um arrendamento misto, ou seja, arrendamentos simultâneos de parte urbana e parte rural. Nestas situações aplica-se os critérios do artigo 1066.º do CC e artigo 2.º n.º 3 do NRAR e ainda artigo 5.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). Sendo considerado urbano ou rural, consoante a vontade das partes, e em caso de dúvida deve atender-se ao fim principal do contrato e à renda atribuída a cada uma das partes e perante a falta ou insuficiência de critérios, o arrendamento deve ter-se por urbano.

Este é um contrato típico e nominado, nominado no sentido em que goza de previsão e reconhecimento jurídico, e típico uma vez que a lei estabelece um regime jurídico a aplicar,

¹⁴ Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.

como o CC e outros diplomas. Para além disso, é um contrato dotado de eficácia meramente obrigacional, pois apenas confere ao arrendatário um direito pessoal de gozo sobre o imóvel, segundo Edgar Valente¹⁵, já Luís Leitão defende que o contrato confere ao arrendatário uma “*natureza real do direito do arrendatário*”.¹⁶

A natureza jurídica do direito do arrendatário tem sido objeto de controvérsia na doutrina, como é o caso de Edgar Valente e Luís Leitão, sendo considerada por alguns autores um direito pessoal de gozo e por outros um direito real de gozo.

A meu ver, e tendo em conta a posição do Supremo Tribunal de Justiça, no acórdão do processo n.º 04A192, de 27 de abril de 2004, onde refere que “os direitos pessoais de gozo possibilitam ao seu titular o gozo direto e autónomo de determinada coisa, o qual, porém, diversamente do que sucede com os direitos reais de gozo, tem sempre por fundamento uma relação obrigacional, de que nunca se desprende”, fazendo com que concorde que o direito do arrendatário é um direito pessoal de gozo, uma vez que o seu direito depende do contrato estabelecido, podendo o mesmo gozar do imóvel arrendado, mas não o podendo ceder a terceiros. Se fosse um direito real, o titular tinha uma posição de poder direto e imediato sobre o bem, o que não é o caso.

Por sua vez, também é considerado um contrato oneroso, para ambas as partes, determinando ónus e encargos. No caso do senhorio, este abdica do uso e fruição do imóvel, e por sua vez, o arrendatário abdica de quantias económicas, face ao pagamento das rendas, que dizem respeito ao uso da “coisa” e consequentemente as vantagens que este contrato lhe proporciona. Estas mesmas razões levam a que este contrato seja também sinalagmático, uma vez que se trata de obrigações recíprocas e certas, e por sua vez, um contrato comutativo, ou seja, aquele em que se recebe o equivalente do que se dá.

Neste sentido, o Tribunal da Relação de Lisboa, no acórdão do processo n.º 9212/15.1T8LSB.L2-7, de 15 de setembro de 2020, refere que “*A natureza sinalagmática do arrendamento implica a sujeição a obrigações recíprocas, consistindo a obrigação do*

¹⁵ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 17;

¹⁶ LEITÃO, Luís Menezes, *Arrendamento Urbano*, 7.ª Edição, Almedina, 2014, Pág. 45.

senhorio em proporcionar ao arrendatário o gozo da coisa – artigo 1031.º b) do CC, correspondente à obrigação de este lhe pagar a renda ou aluguer – artigo 1038.º a) do CC.”¹⁷

Por fim, para Luís Leitão o arrendamento urbano é ainda considerado um contrato de execução douradora, sendo que as prestações das duas partes estão relacionadas com o período de tempo que delimita o contrato.¹⁸

3.2. Objeto, forma e duração do contrato de arrendamento

3.2.1. Objeto

Como foi visto anteriormente, o arrendamento tem como objeto uma coisa imóvel¹⁹, contrariamente ao aluguer, que se refere a coisas móveis²⁰, segundo o artigo 1023.º do CC. Desta forma, ganha importância o conceito de “coisa”²¹, uma vez que estas, por força do homem, ganham uma realidade jurídica autónoma, sendo que pode ser objeto de uma ou várias situações jurídicas, de forma a atingirem determinado fim.

Estas entendem-se materialmente existentes, assim como corpóreas, na medida em que são suscetíveis de uso e gozo por terceiros, estabelecida entre as partes, sendo elas uma pessoa coletiva ou singular, através do contrato de locação, especificamente, através do contrato de arrendamento, no caso de coisa imóvel.

Relativamente ao arrendamento, em específico, como foi visto, este pode ser urbano ou rural, consoante se trate de um prédio urbano ou rústico, fazendo com que seja necessário entendermos a definição de prédio, prédio urbano e prédio rústico.

¹⁷ Disponível em: www.dgsi.pt

¹⁸ LEITÃO, Luís Menezes, *Arrendamento Urbano*, 7.ª Edição, Almedina, 2014, Pág. 49;

¹⁹ Segundo o artigo 204.º do CC, são coisas imóveis: “os prédios rústicos e urbanos; as águas; as árvores, os arbustos e os frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo; os direitos inerentes aos imóveis mencionados nas alíneas anteriores; as partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos”.

²⁰ Segundo o artigo 205.º do CC: “são móveis todas as coisas não compreendidas no artigo anterior”, ou seja, o que não diz respeito às coisas imóveis, como por exemplo, objetos de mobiliário, excluindo as coisas incorpóreas, tal como os direitos.

²¹ Artigo 202.º n.º1 do CC: “Diz-se coisa tudo aquilo que pode ser objeto de relações jurídicas.”

Segundo o artigo 2.º n.º1 do CIMI, prédio é *“toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.”*

Por sua vez, os prédios rústicos são partes delimitadas do solo e as respetivas construções nele existentes, artigo 204.º n.º 2 do CC, bem como as águas e plantações situadas fora de um aglomerado urbano, que não sejam terrenos para construção. E ainda, os que apesar de se situarem dentro de um aglomerado urbano, não possam gerar rendimentos ou que gerem rendimentos agrícolas e estejam a ser utilizados para esse objetivo, segundo o artigo 3.º do CIMI.

Por fim, entende-se por prédio urbano, todos as áreas delimitadas de solo e respetivos prédios, que não sejam classificados rústicos, artigo 204.º n.º 2 do CC e artigo 4.º do CIMI. Sendo que existem várias espécies de prédios urbanos: os prédios habitacionais; os prédios comerciais, industriais ou para serviços; terrenos para construção; e outros – artigo 6.º do CIMI.

No que diz respeito aos arrendamentos mistos, como já foi abordado anteriormente, deve ter-se em conta os artigos 1066.º do CC, artigo 2.º n.º 3 do NRAR, e ainda o artigo 5.º do CIMI.

Desta forma, considera-se arrendamento rural, quando recaia sobre prédios rústicos e arrendamento urbano, quando recaia sobre prédios urbanos, que não tenha um destino diferente. No caso de o contrato ter como objeto, simultaneamente, uma parte urbana e outra rústica, este classifica-se consoante a vontade expressa dos contraentes no contrato. Em caso de dúvida deve atender-se ao fim principal do contrato e à renda atribuída a cada uma das partes e perante a falta ou insuficiência de critérios, o arrendamento deve ter-se por urbano, aplicando-se subsequentemente o regime do NRAU, como referido anteriormente.

São ainda como classificados, como contratos mistos, aqueles que tenham por objetos bens imóveis já mobilados, ou ainda, os bens imóveis juntamente com os seus acessórios, como as garagens, anexos, e outros espaços. Nestes casos, segundo o artigo 1065.º do CC, “*presume-se unitária, originando uma única renda.*” Ou seja, existe apenas um contrato de arrendamento, que versa sobre o imóvel principal e se presume, por vontade das partes, que o mesmo engloba de igual forma os móveis e/ou acessórios, regido desta forma pelo arrendamento urbano. No entanto, esta presunção pode ser afastada, ou seja, trata-se de uma presunção ilidível, uma vez que, as partes, uma delas, pode afastar esta presunção.

3.2.2. Forma

No que diz respeito à forma, como já visto anteriormente, o contrato de arrendamento é um contrato formal e, para além disso, a sua validade depende da observância da sua forma escrita, segundo o artigo 1069.º n.º 1 do CC, sob pena deste ser nulo, artigo 220.º do CC. Esta regra aplica-se de igual forma para os contratos de curta duração.

Contrariamente ao que acontecia antigamente, todos os contratos celebrados após o dia 12 de novembro de 2012, carecem da observância da forma escrita. Desta forma, deve-se ter em conta as seguintes regras, face às diferentes leis que regiam na época da celebração dos contratos, uma vez que, os contratos antigos que não estejam reduzidos a escrito, são considerados válidos, face à lei vigente da altura²²:

- 1 – Os contratos celebrados após a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, devem ser todos celebrados por escrito.
- 2 - Os contratos celebrados após a entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, devem ser celebrados por escrito, desde que tenham duração superior a 6 meses.
- 3 - Os contratos celebrados após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90 e antes do da Lei n.º 6/2006, devem ser celebrados por escrito, apesar da ausência de forma poder ser suprida pela exibição dos recibos da renda, à exceção dos contratos sujeitos a registo.

²² VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 34 a 36.

4 - Os contratos celebrados após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de setembro, e antes da do Decreto-Lei n.º 321-B/90, devem conter um documento assinado por ambos os contraentes.

5 – Os contratos celebrados após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 47344 de 1966 e antes da do Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de setembro, não carecem da observância de qualquer forma, vigorando o princípio da liberdade de forma, exceto os que cuja validade dependa da celebração de escritura pública.

Depois da entrada em vigor do NRAU, não se tornou obrigatória a redução a escrito destes contratos, anteriores à Lei n.º 31/2012, no entanto, na minha opinião, de forma, a ganharem uma maior segurança e com vista ao cumprimento do princípio da segurança jurídica, seria benéfico a redução a escrito desses contratos.

Para o trabalho em concreto, assume ainda uma maior e especial relevância a necessidade de reduzir a escrito o contrato, no caso de haver recusa por parte de arrendatário, em proceder à desocupação do locado após a respetiva cessação extrajudicial do contrato, de forma a que o senhorio possa aceder ao Procedimento Especial de Despejo, de modo a que consiga obter a desocupação coerciva do imóvel, assim como, se for caso disso, o pagamento das rendas em atraso ou despesas em falta, sendo obrigatória a apresentação do contrato escrito, assim como o requerimento de despejo, segundo o artigo 15.º do NRAU, independentemente da forma de cessação operada pelas partes, e que deverá ser reduzida também a escrito, para efeitos de acesso ao Balcão do Arrendatário e do Senhorio.

Nos casos em que os contratos não foram reduzidos a escrito, sem que tal falta seja imputável aos arrendatários, estes podem provar a sua existência por qualquer forma admitida em Direito, demonstrando a utilização do locado sem oposição do senhorio, assim como o pagamento da renda, por um período de 6 meses, segundo o artigo 1069.º n.º 2 do CC, como já visto anteriormente.

3.2.3. Duração do contrato de arrendamento

Por último, no que diz respeito, à duração do contrato de arrendamento habitacional, onde o objeto é um bem imóvel, as partes estão abrangidas pelo princípio da liberdade contratual, querendo isto dizer que são as partes que escolhem o tipo de contrato a celebrar,

em função da duração planeada, fazendo com que possa ser um contrato com prazo certo, ou contrato por duração indeterminada²³, tendo em conta os artigos 1095.º e seguintes.

No primeiro caso, as partes estabelecem quando é que o contrato inicia e termina, sendo que existe a renovação automática na ausência de qualquer oposição pelas partes, sendo que no segundo caso, o contrato permanece indefinitivamente no tempo, até que uma das partes o denuncie ou ambas o revoguem.

Quanto aos contratos com prazo certo, estes podem ser contratos para habitação permanente, ou contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, segundo o artigo 1095.º n.º 3 do CC.

No regime atual, um contrato para habitação permanente não pode ter duração inferior a um ano, nem duração superior a trinta anos, caso contrário, é ampliado ou reduzido a esses prazos, conforme o caso, segundo o artigo 1095.º n.º 2 do CC.

Nestes contratos, vigora a regra de renovação no fim do prazo estipulado automaticamente, por períodos sucessivos de tempo igual duração, ou de três anos, se for inferior, como consta do artigo 1096.º n.º 1 do CC, salvo estipulação em contrário.

No caso, de alguma das partes pretender opor-se à renovação automática, referida anteriormente, deve seguir as regras do artigo 1097.º do CC, no caso de ser o senhorio a deduzir tal oposição, e o artigo 1098.º do caso de ser o arrendatário. No caso de pretenderem a revogação do contrato por mútuo acordo, podem as partes fazê-lo a todo o tempo, segundo o artigo 1082.º do CC, como iremos ver posteriormente.

No caso dos contratos com prazo certo as partes podem ainda convencionar que após a primeira renovação, o arrendamento passe a ter duração indeterminada, segundo o artigo 1094.º n.º 2 do CC.

No que diz respeito aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, estes não têm um limite mínimo previsto quanto à sua duração, artigo 1095.º n.º 3, assim como não existe, em princípio, lugar à renovação automática, nos termos

²³ Artigo 1094.º n.º1 do CC.

do artigo 1096.º n.º 2 do CC, contrariamente aos contratos com prazo certo, para habitação permanente.

Por sua vez, no caso dos contratos de duração indeterminada, este cessará, por denúncia de uma das partes, nos termos do artigo 1099.º do CC, diferindo consoante seja feita pelo senhorio ou pelo arrendatário, ao abrigo dos artigos 1097.º e 1098.º do CC, ou mediante um acordo revogatório, por força do artigo 1082.º n.º 1 do CC, como já referido.

Nos casos em que as partes não especificam o tipo de contrato que pretendem celebrar, nos contratos de arrendamento urbano para habitação, consideram-se celebrados por prazo certo, por um período de cinco anos.²⁴

Quanto aos contratos para fins não habitacionais, o legislador não estabeleceu regras quanto à duração, denúncia, e oposição à renovação dos contratos, fazendo com que vigore o princípio da liberdade contratual, conforme o artigo 1110.º n.º 1 do CC. Na falta de estipulação, são aplicadas as regras do arrendamento para habitação, sendo o contrato considerado celebrado por um prazo certo de cinco anos, automaticamente renovável por períodos sucessivos de igual duração ou de cinco anos, caso a duração inicial estipulada seja inferior, nos termos do artigos 1110.º n.ºs 2 e 3 do CC.

Segundo o Tribunal da Relação do Porto, no acórdão proferido no processo n.º 16892/22.0T8PRT.P1, de 21 de novembro de 2023, *“A Lei n.º13/2019 de 12.02 adotou medidas destinadas, além do mais, a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios e a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano, que se concretizaram em alterações nomeadamente no artigo 1110.º do CC, fixando no silêncio das partes, o prazo mínimo de cinco anos de vigência do contrato celebrado para fins não habitacionais.”*²⁵

Por fim, o arrendatário, não pode denunciar o contrato com uma antecedência inferior a um ano, por força do artigo 1110.º n.º 2 do CC, assim como o senhorio não pode opor-se

²⁴ Artigo 1094.º n.º 3 do CC;

²⁵ Disponível em: www.dgsi.pt

à renovação, nos cinco primeiros anos após o início do contrato, nos termos do n.º 4 da citada disposição legal.

3.3. Celebração do contrato de arrendamento

3.3.1. Elementos e obrigações do contrato

3.3.1.1. Elementos

Depois de celebrado o contrato de arrendamento, assume relevância o conjunto de cláusulas que irão estabelecer a relação entre as partes, durante o prazo que definiram, tendo em conta, mais uma vez, o princípio da liberdade contratual, segundo o artigo 405.º do CC.

É ainda necessário ter em conta, neste sentido, o princípio da não discriminação no acesso ao arrendamento, segundo o artigo 1067.º-A do CC, em que *“ninguém pode ser discriminado no acesso ao arrendamento em razão de sexo, ascendência ou origem étnica, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, género, orientação sexual, idade ou deficiência.”* Esta norma legal vai de encontro à Lei n.º 14/2008 de 12 de março, que veio proibir a discriminação direta ou indireta, em função do sexo, no acesso a bens e serviços e seu fornecimento.²⁶

No entanto, no que diz respeito à livre fixação do conteúdo dos contratos, existem elementos que são necessários apresentar, no que diz respeito ao senhorio e arrendatário.

Desta forma, temos de atender aos artigos 1069.º e 1070.º do CC, assim como aos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 160/2006²⁷, no que diz respeito aos elementos e conteúdos do contrato de arrendamento urbano.

Como refere Edgar Valente²⁸, deve fazer parte do negócio jurídico: uma licença de utilização, de que resulte a aptidão e idoneidade do imóvel para o fim estabelecido no contrato de arrendamento; a celebração por escrito; o conteúdo de elementos necessários, que não podem deixar de ser mencionadas, que diz respeito à identidade própria e

²⁶ LEITÃO, Luís Menezes, *Arrendamento Urbano*, 7.ª Edição, Almedina, 2014, Pág. 63;

²⁷ O diploma aprova os elementos do contrato de arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração;

²⁸ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 44 e 45.

estruturante do contrato; e por fim, o conteúdo eventual, que diz respeito a determinadas informações específicas do contrato de arrendamento a celebrar, bem como do imóvel e/ou das partes em questão, embora não sejam de carácter obrigatório.

O conteúdo necessário decorre do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, sendo composto por: a identidade das partes, a identificação e localização do local arrendado ou de parte deste a arrendar, o fim do contrato, a existência de licença de utilização, o quantitativo da renda, e a data de celebração.

Quanto à identidade das partes, este deve ser o primeiro elemento a apresentar, da forma mais completa possível, de forma a distinguir bem os intervenientes, ou seja, o senhorio(s) e o arrendatário(s), e poderá ainda existir um fiador. Devendo indicar, o nome, o número de identificação civil, o número de identificação fiscal, naturalidade, data de nascimento, e o estado civil, no caso de se tratar de pessoa civil. No caso de se tratar de pessoas coletivas, deve ainda ser indicado, a firma da sociedade, o número de identificação de pessoa coletiva, o capital social, e os representantes.

Deve ainda ser mencionado o domicílio ou sede do senhorio, de forma a ser determinado o local de pagamento da renda, ou para determinação de eventual correspondência que possa existir, entre o senhorio e arrendatário, nos termos do artigo 9.º n.º 3 do NRAU.

As comunicações e notificações relativas ao contrato devem ser remetidas para o domicílio convencionado do arrendatário e existe a presunção que tais comunicações foram recebidas pelo seu destinatário, desta forma, tal deve ser estipulado, principalmente quando a morada não coincida com a do imóvel arrendado. Assim, devem ser escritas no contrato ambas as moradas, para efeito de eventuais comunicações, pois como conta do artigo 9.º n.º 7 c) do NRAU, poderá o contrato de arrendamento, ser resolvido, por falta de pagamento de rendas, por carta registada com aviso de receção, desde que resulte do contrato a cláusula do domicílio convencionado. Na ausência desta estipulação, a comunicação tem de ser feita através de notificação judicial avulsa ou por contacto pessoal por profissional competente.

Uma vez que é possível arrendar no todo ou em parte um imóvel, devendo tal facto ser mencionado no contrato, é necessário a identificação e localização do local arrendado ou de parte deste a arrendar.

O fim do contrato deve ser também especificado, pois este pode ser habitacional ou não habitacional, como foi visto anteriormente, e como tal, tem particularidades diferentes, e para além disso, o fim que consta do contrato deve estar de acordo com o fim da licença de utilização, pois na falta desta estipulação no contrato de arrendamento urbano, o imóvel pode ser utilizado no âmbito dos fins que resultem da licença de utilização.

A licença de utilização é o documento emitido pela Câmara Municipal do concelho onde se localiza o imóvel, mencionando o fim ou o uso a que se destina o imóvel, bem como a aptidão do imóvel para aquele fim.²⁹ Esta é exigida a todos os contratos celebrados desde 1951, após a entrada do Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de agosto de 1951. Apenas é admitida a ausência desta, aos contratos celebrados anteriores a essa data, no entanto, é necessária a apresentação de documento que demonstre a data de construção do prédio urbano.³⁰

É ainda importante a indicação do valor da renda, isto é, o montante devido pelo arrendatário, mensalmente ou anualmente, ao senhorio, pelo gozo do imóvel. Esta menção é importante, como já mencionado anteriormente, para o senhorio poder resolver o contrato, por falta de pagamento de rendas, nos termos do artigo 1083.º n.º 3 do CC e consequentemente dar lugar à ação executiva para pagamento de quantia certa, nos termos do artigo 14.º-A n.º 1 do NRAU, correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário, bem como ao pedido acessório das mesmas, em sede de despejo no requerimento de despejo, no âmbito do PED.

Por fim, no que diz respeito ao conteúdo necessário do contrato de arrendamento urbano, deve ainda ser mencionada a data de celebração do mesmo, nomeadamente para efeitos de contagem de prazos, embora seja também considerado conteúdo eventual, segundo o artigo 3.º n.º 1 e) do Decreto-Lei n.º 160/2006, distinguindo-se entre contratos de prazo

²⁹ Artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006 e artigo 1070.º n.º 1 do CC;

³⁰ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 47.

certo e contratos com duração indeterminada, como já foi abordado e desenvolvimento anteriormente.

No que diz respeito ao conteúdo eventual do contrato, nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, este deve ser mencionado, tendo em conta as particularidades de cada contrato, uma vez que, as partes podem livremente estipular as cláusulas que melhor se adequem às necessidades das mesmas.

Desta forma, para além dos elementos necessários, pode constar: a identificação dos locais de uso privativo do arrendatário, dos de uso comum a que ele tenha acesso e dos anexos que sejam arrendados com o objeto principal do contrato; a natureza do direito do locador; o número de inscrição na matriz predial ou a declaração de o prédio se encontrar omissa; o regime da renda; o prazo; a existência de regulamento da propriedade horizontal; o domicílio convencido; e quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes.³¹

A identificação dos locais de uso privativo do arrendatário e dos de uso comum a que ele tenha acesso são elementos que dizem respeito ao arrendamento de um imóvel submetido ao regime da propriedade horizontal, fazendo com que exista um regulamento da propriedade horizontal.

Por sua vez, quanto à natureza do direito do locador deve constar quando o direito do locador sobre o imóvel seja de outra natureza que não a de proprietário, como o caso do direito de usufruto³², ou o exercício de poderes legais de administração do imóvel pertencente a menor³³.

³¹ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 49 e 50;

³² Artigo 1449.º e seguintes do CC;

³³ Artigo 1967.º e seguintes do CC.

33

Mod5.289_00

SISTEMA INTERNO DE GARANTIA DA
QUALIDADE

O número de inscrição na matriz predial, referente à caderneta predial urbana, diz respeito à caracterização do imóvel, à localização, ao seu valor patrimonial tributário (VPT), à identidade dos seus proprietários, usufrutuários ou superficiários, sendo caso disso.

Quanto ao regime da renda, segundo Edgar Valente, esta pode ser livre ou condicionada³⁴, podendo na primeira, as partes estipularem livremente a renda inicial a aplicar no contrato de arrendamento, podendo ainda aplicarem o regime de atualização anual de rendas, nos termos do artigo 24.º do NRAU e artigo 1077.º n.º 2 do CC. Na segunda, é também estipulada livremente pelas partes³⁵, no entanto, o valor mensal, não pode exceder o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa de rendas condicionadas ao VPT atualizado do fogo, no ano de celebração do contrato, artigo 3.º n.º 2 da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro. A renda máxima deve ser aplicada durante o prazo de 20 anos, contados desde a primeira data de transmissão do imóvel, no entanto, esta pode ser atualiza, tal como no regime livre, nos mesmos termos.

Regra geral, no caso de não se estipular o regime da renda, aplica-se o regime livre, para os contratos de arrendamento.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, titulada por Programa Mais Habitação – aos novos contratos de arrendamento para fins habitacionais aplica-se a limitação da renda inicial, ou seja, até 31/12/2029, a renda inicial destes contratos que incidam sobre imóveis nos quais tenha existido contratos de arrendamento, nos últimos 5 anos, não pode exceder o valor da última renda praticada sobre aquele imóvel, tendo em conta o contrato anterior, acrescido do coeficiente de 1,02. Desta forma, a renda inicial dos novos contratos não poderá exceder 2% relativamente à renda anterior, segundo o artigo 34.º deste diploma.³⁶

³⁴ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 51;

³⁵ Existem casos em que ficam sujeitos obrigatoriamente a este regime – artigo 2.º n.º 1 da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro;

³⁶ <https://www.servulo.com/pt/investigacao-e-conhecimento/Mais-Habitacao-ndash-Arrendamento-principais-alteracoes-com-impacto-para-os-investidores/8507/>

Entendo ser perfeitamente razoável e justo a entrada em vigor desta norma, pois a pretensão da mesma passa por enfrentar a crise habitacional pelo que o país passa, promovendo aos seus habitantes uma habitação digna e acessível, protegendo os arrendatários contra os aumentos excessivos de renda, impossibilitando-os muitas vezes de ter uma habitação condigna.

No entanto, é admissível ocorrer aumentos de renda superiores a 2% nos casos previstos no artigo 34.º n.ºs 3 e 5 desse diploma.

Para além disso, com a entrada em vigor desta Lei, os senhorios perdem a possibilidade de fazer transitar os contratos de arrendamento habitacionais anteriores a 1990 para o NRAU, nos termos dos artigos 35.º e 36.º do NRAU, no entanto procede-se à aplicação de medidas fiscais de compensação, a aplicar a partir de 2024, usufruindo de isenção de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) e IMI, bem como à definição dos valores e limites de compensação a atribuir ao senhorio e à definição do valor da renda para o arrendatário, segundo o artigo 35.º do diploma.

Podem ainda as partes, em cláusula própria ou em documento anexo ao contrato, inserir o registo fotográfico ou inventário das coisas móveis, existentes no imóvel, bem como o estado de conservação das mesmas, de forma a proteger o senhorio e o arrendatário, no caso de imóveis arrendados que se encontram mobilados.

Tanto nos elementos do conteúdo necessário como os do conteúdo eventual, a ausência de um ou mais desses elementos, determinará a respetiva invalidade ou ineficácia do contrato, quando esta não possa ser provido, neste caso, determinará a nulidade do contrato por indeterminabilidade do objeto, por força do artigo 280.º n.º 1 do CC.

Para além disso, podem ainda estabelecer as partes, quaisquer outras cláusulas permitidas por lei, tais como: o pagamento de uma caução, bem como a antecipação do pagamento de rendas não vencidas, nos termos dos artigos 1076.º e 623.º do CC, de forma por exemplo a garantirem que o imóvel é restituído da mesma forma que se encontrava inicialmente, no primeiro caso, e por sua vez, de forma a diminuir o prejuízo no caso de falta de pagamento de rendas.

Existem também situações em que se estabelece a prestação de fiança, de forma a contribuir na confiança por parte do senhorio, nos termos do artigo 627.º e seguintes do CC.

Podemos ainda fazer menção a outros assuntos recorrentes do interesse das partes, tais como: questões relativas à realização de obras, quanto à responsabilidade, indemnização ou compensação; às despesas derivadas da utilização do locado; e à opção de compra, podendo o arrendatário vir a adquirir o imóvel com preferência.

3.3.1.2. Obrigações

Associada à celebração deste tipo de contrato, está a obrigação do pagamento de imposto de selo, como resulta do n.º 2 da Tabela Geral do Imposto de Selo, sendo o locador e sublocador, sujeitos passivos de tal imposto, enquanto titulares do correspondente interesse económico na receção das rendas, no arrendamento e subarrendamento de um imóvel.

Após ser celebrado o contrato de arrendamento, este deve ser comunicado à Autoridade Tributária, eletronicamente, como resulta do artigo 3.º n.º 1 da Portaria n.º 98-A/2015 e do artigo 60.º do Código do Imposto de Selo (CIS), até ao mês seguinte ao do início do contrato de arrendamento, sob pena de pagarem uma coima, devendo uma via ficar com o senhorio e outra com o arrendatário. O mesmo se aplica no caso de falta ou atraso na apresentação do contrato de arrendamento à Autoridade Tributária, nos termos do artigo 117.º n.º 1 do Regime Geral das Infrações Tributárias – Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro, assim como eventuais comunicações quanto ao subarrendamento, alterações ou cessação do contrato de arrendamento.

Desta forma, o Imposto de Selo deverá ser pago no momento da comunicação do contrato de arrendamento ou subarrendamento à Autoridade Tributária, a liquidação do imposto será feita pela mesma, caso contrário o locador ou sublocador incorrem em responsabilidade contraordenacional.

O valor em causa, diz respeito a 10% sobre o valor da renda ou do aumento estipulado para o período da sua duração.³⁷

³⁷ Segundo o n.º 2 da Tabela Geral do Imposto de Selo.

Este dever por parte do senhorio na liquidação do Imposto de Selo, com a entrada da Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, no que diz respeito ao acesso ao BAS e consequentemente na apresentação de requerimento de despejo, é requisito para comprovar a liquidação do IRS e IRC relativo aos últimos quatro anos, do qual constem as rendas relativas ao locado, segundo o artigo 15.º n.º 4, 15.º-B n.º 2 h) do NRAU.³⁸

Apesar de não ser condição de validade, não proceder ao registo predial do contrato de arrendamento urbano, cuja duração seja superior a 6 anos, nos termos do artigo 2.º n.º 1 do Código de Registo Predial, o contrato permanecerá válido, no entanto a sua eficácia pode prender-se face a terceiros, por força do artigo 5.º do Código de Registo Predial.³⁹

Por último, o certificado energético⁴⁰, é o documento que estabelece a eficiência energética de um determinado imóvel, avaliada por um perito, numa escala entre A+ e G, sendo A um imóvel muito eficiente, ao contrário de G, sendo um imóvel muito pouco eficiente.

O certificado energético, passou a ser obrigatório para todos os edifícios novos, ou já existentes, com a entrada em vigor no dia 1 de dezembro de 2013, ao abrigo dos artigos 3.º e 4.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto.

Assim sendo, segundo o artigo 14.º deste diploma, deve o proprietário, ter já obtido tal certificação no momento da publicação do anúncio, para divulgação do imóvel, seja para venda ou para arrendamento. Nos casos em que ainda não disponha deste documento, deverá obter um Pré-Certificado ou certificado Sistema de Certificação Energética dos Edifícios - SCE, válido no Portal SCE.

O requerimento destinado à obtenção deste certificado, carece de apresentação: da caderneta predial urbana, a certidão permanente na conservatória do registo predial, a planta do imóvel e a ficha técnica da habitação.

³⁸ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 61;

³⁹ LEITÃO, Luís Menezes, *Arrendamento Urbano*, 7.ª Edição, Almedina, 2014, Pág. 58;

⁴⁰ Regido pelo Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto.

O incumprimento desta obrigação, faz incorrer o proprietário em contra-ordenação, segundo o artigo 20.º n.º 1 a) do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto.

3.4. Direitos e obrigações das partes

Segundo Edgar Valente, o contrato de arrendamento urbano, enquanto negócio jurídico, que envolve duas partes diferentes, atribui a ambas, um conjunto de direitos e obrigações correspondentes, fazendo com que o cumprimento de tais deveres e obrigações, contribua para uma relação saudável, e que devem pautar o normal funcionamento da relação estabelecida, por mútuo acordo, entre o senhorio e arrendatário.⁴¹

Segundo o CC, as obrigações do senhorio, encontram-se ao abrigo do artigo 1031.º e seguintes, já as do arrendatário, do artigo 1038.º e seguintes.

Como sabemos, o contrato de arrendamento, é uma modalidade do contrato de locação, fazendo com que as respetivas considerações, de forma adaptada, sirvam para o arrendamento.

Quanto ao direito das partes, na celebração de contrato de arrendamento, a lei não estabelece direta e expressamente, as normativas de cada um, no entanto, devemos fazer uma análise dos deveres da contraparte de forma a subentendermos os direitos da outra.

A. Senhorio

Após a entrega da coisa locado ao arrendatário, sendo esta a principal obrigação do senhorio, este passa a ter uma posição passiva, ao longo do contrato de arrendamento, no entanto, este terá de cumprir um conjunto de obrigações acessórias e complementares, de forma, a possibilitar o uso e gozo do imóvel.

Neste sentido, tendo em conta o artigo 1031.º do CC, são obrigações do senhorio: *“entregar ao locatário a coisa locada; e assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que se destina.”*

⁴¹ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 67.

No que diz respeito à primeira, já percebemos então, que a obrigação principal do senhorio, será entregar o bem imóvel ao arrendatário, quando se trata de contrato de arrendamento urbano, ou seja, a cessão do gozo temporário sobre um bem imóvel, em contrapartida de um determinado valor. Esta entrega, é feita em sentido figurado, com a entrega das chaves do imóvel para que possa usufruir e gozar do mesmo. Sendo que o imóvel deverá ser conservado e restituído pelo arrendatário da mesma forma que o recebeu.

Só após a entrega da coisa locada, o arrendatário, pode assumir uma posição juridicamente ativa relativamente ao mesmo. No caso de o senhorio não cumprir com a sua parte, pode o arrendatário proceder à resolução do contrato, uma vez que, houve incumprimento geral da contraparte, segundo o artigo 1083.º n.º 1 do CC, e tem ainda direito a ser ressarcido do prejuízo que poderá ter sofrido, segundo o artigo 798.º e seguintes do CC.⁴²

Quanto à data da entrega, esta não tem de ser obrigatoriamente no dia da celebração do contrato de arrendamento, as partes podem estipular livremente uma data para a entrega das chaves. No caso de não haver estipulação, o arrendatário pode exigir a entrega do imóvel a todo o tempo, depois da celebração do contrato, por força do artigo 777.º n.º 1 do CC.

Quanto à segunda obrigação do senhorio, assegurar o gozo da coisa locada para os fins a que se destina, é certo que o senhorio durante a duração do contrato de arrendamento, o mesmo, não deve intrometer-se no uso e gozo do imóvel por parte do arrendatário, deve sim, permitir o gozo total e pleno do imóvel, dentro das ressalvas do contrato. No entanto, quando seja necessário, o senhorio pode adotar as necessárias condutas, por sua iniciativa ou por solicitação do arrendatário.

O legislador, nos artigos 1032.º a 1037.º, especifica algumas das situações daquilo que deverá ser entendido, pela obrigação do senhorio, de “assegurar o gozo da coisa”, tais como: a obrigação de informar o arrendatário, dos vícios do locado a quando da celebração do contrato, não os devendo omitir, nem assegurar qualidades que o mesmo não tenha, principalmente quando as mesmas são decisivas para a celebração do contrato; a realização

⁴² Artigo 798.º do CC: “o devedor que falte culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor.”

de obras ou reparações urgentes, que não impeçam o gozo pleno do imóvel, quando as mesmas, não são da responsabilidade, legal ou contratual, do arrendatário; a não intervenção na utilização do locado pelo arrendatário, evitando a perturbação do respetivo uso e gozo da coisa tendo em vista as finalidades desta.

Assim sendo, quanto à primeira obrigação, o legislador, no artigo 1032.º do CC, utiliza o termo “vício”, como elementos que perturbem o normal desenvolvimento do contrato de arrendamento celebrado, podendo afetar a vontade que o inquilino teria em celebrar o contrato com o conhecimento desses vícios.

Por exemplo, como é o caso de o imóvel ter infiltrações, impedindo que o arrendatário e a respetiva família permaneçam no imóvel. Ou por exemplo, no caso de celebração de um contrato de arrendamento para fins não-habitacionais, em que o senhorio garantiu que existia uma licença de utilização para o desenvolvimento de atividade comercial, e afinal de contas, não é possível obter licenciamento comercial, uma vez que não existe compatibilidade entre a licença de utilização e a atividade que se pretende ali desenvolver⁴³.

No entanto, existem exceções, segundo o artigo 1033.º do CC, como é o caso em que: *“o locatário conhecia o defeito quando celebrou o contrato ou recebeu a coisa; o defeito já existia ao tempo da celebração do contrato e era facilmente reconhecível, a não ser que o locador tenha assegurado a sua inexistência ou usado de dolo para o ocultar; o defeito for da responsabilidade do locatário; Se o locatário não avisou do defeito o locador, como lhe cumpria.”*

Por sua vez, quanto à segunda manifestação apontada como obrigação do senhorio, as obras têm como objetivo salvaguardar a manutenção ou a recuperação do estado do locado, face aquele que apresentava no momento da data da entrega do imóvel, nos termos do artigo 1036.º do CC⁴⁴, de forma a assegurar o gozo do imóvel pelo arrendatário,

⁴³ Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro;

⁴⁴ Este artigo deve ser articulado com o artigo 1074.º do CC e com o Decreto-Lei 157/2006 (Regime Jurídico das obras em prédios arrendados - RJOPA), de 8 de agosto e Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

excluindo-se as melhorias de natureza voluptuária, destinadas a introduzir no locado características ou qualidades que este não apresentava.

Diferentemente, são as situações clausuladas no contrato de arrendamento, em que o senhorio, se comprometeu a realizar obras, de forma a que o arrendatário possa gozar do imóvel, para o exercício de determinada atividade comercial.

Por fim, quanto à última manifestação da obrigação do senhorio, o senhorio não poderá, por exemplo, tendo uma cópia das chaves do imóvel, invadir o espaço privado do mesmo, sob pena de violar os direitos fundamentais constitucionalmente protegidos na nossa Constituição, tais como, o direito à reserva da intimidade da vida privada e familiar, ou inviabilidade do domicílio, ao abrigo dos artigos 26.º e 34.º da CRP (Constituição da República Portuguesa).

No entanto, o senhorio tem direito a fazer exames periódicos ao locado, segundo o artigo 1038.º b) do CC, não devendo o arrendatário perturbar, tendo a ver com aspetos que digam respeito à conservação do imóvel. Por sua vez, o arrendatário não pode realizar obras no imóvel sem a autorização do senhorio, ou que não se encontre expresso no contrato, nos termos do artigo 1074.º do CC.

No que diz respeito aos direitos do senhorio, o legislador não prevê em nenhuma norma especificamente o direito dos mesmos. No entanto, como já referido anteriormente, os direitos do senhorio, serão logicamente o inverso das obrigações do arrendatário. Desta forma, poderão ser apontados como direitos do senhorio, entre outros: o direito de receber o valor relativo ao pagamento de rendas convencionado; o direito de obter a restituição do imóvel e o seu recheio, no estado em que foi entregue; o direito à ocupação do locado por parte do arrendatário, sem o mesmo estar desabitado por um período superior a um ano, à exceção das situações presentes no artigo 1072.º n.º2 do CC; o direito à realização de exame do locado, antes da cessação do contrato e entrega do mesmo; o direito a receber comunicações por parte do locatário, quanto à cessação do gozo do imóvel, existência de vícios ou outras circunstâncias que afetem o locado.

B. Arrendatário

As normas que regulam as obrigações do arrendatário, com a celebração do contrato de arrendamento urbano, resultam principalmente do artigo 1038.º do CC.

Desta forma, as obrigações do arrendatário, segundo o artigo 1038.º do CC, são as seguintes: Proceder ao pagamento da renda; facultar ao senhorio o exame do imóvel arrendado; Não aplicar o bem arrendado, para fim diverso, do que foi estipulado no contrato, nem utilizá-lo de forma imprudente; Tolerar obras urgentes ou ordenadas por autoridade pública; Não proporcionar o gozo de imóvel a terceiro, sem autorização legal ou contratual; Restituir o locado na altura da cessação do arrendamento urbano.

Podemos ainda apontar como obrigações do arrendatário, segundo Edgar Valente: a utilização o locado, pelo prazo estipulado, não se abstendo de utilizar por período superior a um ano (excetos nos casos previstos na lei, ou contratualmente estipulados); informar o senhorio de aspetos relevantes sobre o imóvel; cumprir as limitações impostas aos proprietários de coisas imóveis.⁴⁵

Pode observar-se que as obrigações do arrendatário são em maior número relativamente às do senhorio, este facto deve-se essencialmente à razão de as partes terem uma posição desigual na relação, uma vez que é o arrendatário que goza e usa do imóvel arrendado, ou seja, tem uma posição mais ativa, relativamente ao senhorio, que deverá abster-se de perturbar esse gozo.

A principal obrigação do arrendatário passa pelo pagamento de uma renda ao senhorio, sendo que para o cumprimento dessa obrigação, tem de constar do contrato de arrendamento, uma cláusula que defina: o modo como o pagamento deve ser efetuado, o tempo e o lugar do pagamento, sendo que pode ser por depósito ou transferência bancária para IBAN indicado no contrato pelo senhorio, devendo o pagamento ser efetuado até ao primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito. Na falta de estipulação em

⁴⁵ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 79 e 80.

sentido contrário, vale o disposto no artigo 1039.º do CC,⁴⁶ sendo que esta é uma presunção legal, ilidível, admitindo prova em contrário, ao abrigo do artigo 350.º do CC⁴⁷.

A falta de pagamento de renda, por um período igual ou superior a 3 meses, pode levar à resolução do contrato por parte do senhorio, por força do artigo 1083.º n.º 3 do CC, assim como a mora do pagamento superior a oito dias, por mais de quatro vezes, num período de 12 meses, conforme o n.º 4, desde que o senhorio informe o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, após o terceiro atraso, ao abrigo do n.º 6.

Ao celebrar um contrato de arrendamento, seja para habitação, ou para fins não-habitacionais, é comum estipular a responsabilidade do arrendatário no pagamento de despesas da água, luz, gás, televisão, internet, telefone, entre outras, que estão associadas ao gozo normal do imóvel, por respeitar a proveito próprio do mesmo, a não ser que estipulem o contrário, e estas despesas já se englobem na totalidade a pagar como renda.

Como já tínhamos visto nas obrigações do senhorio, este deve abster-se de perturbar arrendatário sobre a utilização que faz do locado. No entanto, esta regra conhece exceções, uma vez que o senhorio, tem o direito e o dever de proceder ao exame do imóvel, quando tal se afigure necessário e convencionada antecipadamente pelas partes, sendo que o arrendatário não se deverá opor e deverá colaborar, de forma a verificar se são necessárias obras ou reparações, que deverão ser realizadas pelo senhorio, segundo os artigos 1036.º do CC e artigos 22.º-A e seguintes do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados - RJOPA.

Para além disso, pode ainda haver outros motivos que levem à realização de tal exame, assumidas como obrigações a respeitar por parte do arrendatário na data de celebração do contrato, como refere Edgar Valente: preservação e manutenção do estado do

⁴⁶ Artigo 1039.º do CC: “1. O pagamento da renda ou aluguer deve ser efetuado no último dia de vigência do contrato ou do período a que respeita, e no domicílio do locatário à data do vencimento, se as partes ou os usos não fixarem outro regime. 2. Se a renda ou aluguer houver de ser pago no domicílio, geral ou particular, do locatário ou de procurador seu, e o pagamento não tiver sido efetuado, presume-se que o locador não veio nem mandou receber a prestação no dia do vencimento.”

⁴⁷ Artigo 350.º do CC: “1. Quem tem a seu favor a presunção legal escusa de provar o facto a que ela conduz. 2. As presunções legais podem, todavia, ser ilididas mediante prova em contrário, exceto nos casos em que a lei o proibir.”

imóvel; regras de higiene, sossego, boa vizinhança bem como as normas que constam do regulamento de condomínio; utilização do locado contra a lei, bons costumes ou ordem pública; uso do locado para fim diverso a que se destina; uso efetivo do locado; uso de terceiros não consentido pelo senhorio.⁴⁸

Na altura em que é restituído o imóvel ao senhorio, deve também ser feito um exame final de forma a verificar se é necessário fazer obras e que ficam por responsabilidade do arrendatário.

O fim acordado pelas partes no momento da celebração do contrato de arrendamento, tendo em conta a licença de utilização do imóvel, define a utilização do imóvel pelo arrendatário, que tem como obrigação, fazer uso do mesmo, tendo em conta o que foi pré-definido, independentemente de ser para fins habitacionais ou não-habitacionais, dentro desta última, o arrendatário deve limitar-se à atividade estipulada no contrato, salvo se tiver autorização do senhorio em sentido contrário, a título acessório do exercício da atividade principal. No caso de não existir licença de utilização, o imóvel deve ser utilizado para fins habitacionais se o mesmo for habitável, caso não o seja, deve ser utilizado para fins não-habitacionais, a não ser que, antes da celebração do contrato, lhe tenha sido dado outro fim. Segundo o artigo 1083.º n.º 2 c) 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: 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”*.

No mesmo sentido, não deve o imóvel ser utilizado de forma imprudente, ou seja, o que não vá além da deterioração dita normal com o uso do imóvel, podendo o arrendatário corrigir eventuais danos, até ao fim do contrato. Segundo o artigo 1043.º n.º 1 do CC, *“o locatário é obrigado a manter e a restituir a coisa no estado em que recebeu, ressalvando as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.”* De forma a salvaguardar certas situações, pode o senhorio, à data do contrato, reduzir a escrito no contrato, ou mesmo em

⁴⁸ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 90.

anexo, o estado de conservação das coisas àquela data, assim como enumerar a existência de móveis, equipamentos e divisões que compõem o imóvel, como já foi referido, de forma a que o senhorio possa reclamar com o arrendatário, caso sejam encontradas deteriorações que não estejam descritas no documento, assim como pode defender-se o arrendatário, por lhe serem apontadas deteriorações que já existiam, nos termos do artigo 3.º n.º2 do DL n.º160/2006.

Assim, as deteriorações encontradas, que não tenham sido salvaguardadas pelo contrato, são da responsabilidade do arrendatário⁴⁹, cabendo ao mesmo provar o contrário, ao abrigo do artigo 799.º do CC.

O incumprimento desta obrigação, é base para resolução do contrato, nos termos do artigo 1083.º n.º 2 do CC, e ainda ser responsabilizado civilmente pelos danos causados.

É da responsabilidade do senhorio efetuar reparações urgentes destinadas à conservação do imóvel, segundo o artigo 1074.º n.º 1 e artigo 1111.º n.º 2 do CC, e como tal é obrigação do arrendatário tolerar tais reparações ou reparações ordenadas por autoridade pública, por força do artigo 1038.º e) do CC, sendo que podem ou não, envolver a desocupação do locado, salvo se se tratem de reparações derivadas de pequenas danificações provocadas pelo arrendatário, de forma a assegurar o bem-estar do locado, e nesse caso a responsabilidade é do mesmo, nos termos do artigo 1073.º do CC. No caso de existir esta necessidade, e sendo o arrendatário abordado pelo senhorio através notificação judicial avulsa, e o arrendatário não o faça, viola esta obrigação, incorrendo em mora e respondendo pelos prejuízos causados.

Segundo o artigo 1038.º f) do CC, o arrendatário tem como obrigação não proporcionar o gozo de imóvel a terceiro, sem autorização legal ou contratual, uma vez que o contrato de arrendamento é celebrado entre duas pessoas específicas, não podendo o mesmo sofrer alterações que não seja por mútuo acordo, especialmente por parte do senhorio, que em princípio é o proprietário do imóvel e tem todo o interesse em saber a quem

⁴⁹ Artigo 1044.º do CC – “O locatário responde pela perda ou deteriorações da coisa, não excetuadas no artigo anterior, salvo se resultarem de causa que lhe não seja imputável nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização dela.”

arrenda o mesmo. No entanto, a lei permite a cessão do imóvel a terceiros, autorizada por lei ou contrato, ou posteriormente reduzida a escrito pelo senhorio, onde consente a respetiva transmissão da posição contratual, segundo os artigos 424.º e seguintes por remissão do artigo 1059.º n.º 2 do CC.

O subarrendamento, previsto no artigo 1061.º do CC, apenas produzirá efeitos a partir do momento do reconhecimento da mesma ou da sua comunicação ao senhorio, caso contrário, é fundamento de resolução por parte do senhorio por incumprimento, *“cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio”* conforme artigo 1083.º n.º 2 e) do CC.

Nestes casos podem ainda residir, além do arrendatário, um máximo de três hóspedes, salvo cláusula em contrário, segundo o artigo 1093.º n.º 1 b) do CC. De igual forma, *“A transferência temporária e onerosa de estabelecimento instalado em local arrendado não carece de autorização do senhorio, mas deve ser-lhe comunicada no prazo de um mês”* nos termos do artigo 1109.º n.º 2 do CC.

O arrendatário tem ainda como obrigação, proceder à entrega do imóvel ao senhorio, finda a relação de arrendamento urbano estabelecida, assim como as chaves de acesso ao mesmo, desocupando o imóvel e marcando assim a extinção da relação contratual.

Este deve ser entregue no estado em que o recebeu, ressalvando algumas deteriorações resultantes de uma utilização prudente. No caso de não existir documento onde comprove o estado do locado, no momento da entrega, presume-se que o mesmo é entregue em bom estado de manutenção, conforme artigo 1043.º n.º 2 do CC.

Segundo o artigo 1045.º do CC, *“Se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado.”*⁵⁰

⁵⁰ Em articulação com o n.º2 do mesmo artigo, e artigos 1081.º e 1087.º do CC.

O arrendatário deve utilizar o locado pelo prazo estipulado no contrato, não deixando de o utilizar por período superior a um ano, exceto nos casos previstos na lei⁵¹, ou contratualmente estipulados, não podendo o senhorio resolver o contrato em tal situação, segundo o artigo 1083.º n.º 2 d) do CC. Desta forma, deve o arrendatário residir de forma permanente no imóvel, podendo se ausentar por um certo período de tempo inferior a um ano, de forma a evitar a degradação do imóvel. Assim, segundo o artigo 1072.º n.º 2 do CC, existem situações em que o não uso do imóvel por um prazo superior a um ano, são lícitas, são elas: caso de força maior ou doença; a ausência por motivos profissionais do próprio ou do cônjuge; Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado (com quem tenha uma economia comum⁵²), o fizesse há mais de um ano (sendo que existe por parte do arrendatário a vontade de habitar novamente o imóvel); Se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares.

Durante a vigência do contrato de arrendamento, mantém o senhorio o total interesse sobre todas as questões que digam respeito diretamente ao imóvel, e desta forma, tem o arrendatário, a obrigação de o informar sobre os aspetos mais importantes relativo ao imóvel, mantendo o senhorio informado. Tal informação diz respeito a vícios detetados no imóvel, que careçam de obras.

Por fim, quanto à última obrigação do arrendatário, este deve cumprir com as limitações que se aplicam, de igual forma, ao proprietário de um imóvel, segundo o artigo 1071.º do CC. No caso de propriedade horizontal, deve o arrendatário agir com educação, urbanidade e respeito para com os vizinhos, assim como para aqueles que habitem consigo no bem imóvel arrendado.

No que diz respeito aos direitos do arrendatário, foi-se já realçando alguns desses direitos, no entanto, importa ainda destacar outros, tais como: receber o locado; usar e fruir

⁵¹ Segundo o artigo 1072.º do CC.

⁵² Artigo 1093.º n.º 2 do CC: “ *Consideram-se sempre como vivendo com o arrendatário em economia comum a pessoa que com ele viva em união de facto, os seus parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos.* ”

o locado em conformidade com o fim a que se destina; residir no imóvel com quem consigo viva; realizar pequenas deteriorações lícitas e obras destinadas a assegurar o conforto e comodidade do locado; ter preferência na compra do imóvel ou celebração de novo contrato de arrendamento; exercer qualquer indústria doméstica no locado.⁵³

Logicamente, o primeiro direito do arrendatário, ao celebrar um contrato de arrendamento urbano, que tem como objeto um bem imóvel, será recebê-lo, para poder aproveitar e gozar do mesmo, nos termos do artigo 1031.º a) do CC. Como já foi referido, a entrega do locado, não tem de coincidir obrigatoriamente com a data da celebração do contrato, pode ser acordada pelas partes. Segundo o artigo 1043.º n.º 2 do CC, presume-se que o imóvel foi entregue em bom estado de conservação, quando não exista documento que diga o contrário. Mesmo que se trate de um imóvel em mau estado de conservação, a coisa locada tem de permitir que seja possível utilizar o mesmo para o fim que é destinada, e carecer das qualidades necessárias, caso contrário, considera-se o contrato não cumprido, segundo o artigo 1032.º do CC. Não se aplica esta situação se o arrendatário já conhecia da situação, quando celebrou o contrato, ou se o defeito já existia, conforme artigo 1033.º a) e b) do CC.

Depois de receber o locado, logicamente, o arrendatário, pretende aproveitar e gozar daquele, na totalidade das suas aptidões, tendo em conta o fim a que se destina. Esse mesmo gozo, deve ser assegurado pelo senhorio, através das manutenções necessárias, como obras e reparações de carácter urgente, ao abrigo do artigo 1074.º n.º 1 do CC. Para além disso, deve também respeitar o espaço do arrendatário, caso contrário, *“O locatário que for privado da coisa ou perturbado no exercício dos seus direitos pode usar, mesmo contra o locador, dos meios facultados ao possuidor nos artigos 1276.º e seguintes.”*⁵⁴ conforme artigo 1037.º n.º 2 do CC.

Na maioria dos casos, o arrendatário celebra um contrato de arrendamento urbano, com vista à habitação com o seu agregado familiar, ou com terceiros em economia comum,

⁵³ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 97;

⁵⁴ Ação de prevenção; Ação direta e defesa judicial; Ação de manutenção e restituição de posse; Restituição provisória da posse em virtude de esbulho violento.

ainda que nem todos configurem como habitantes, no contrato. A lei, no artigo 1093.º do CC, define o conjunto de pessoas que podem residir no local arrendado, são elas: todos os que com este habitem em economia comum (todos os que residam em união de facto, parentes ou afins na linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral); e/ou um máximo de três hóspedes, salvo cláusula em contrário. Quanto a estes últimos, é válido a celebração de contrato de hospedagem.

Pode ainda o arrendatário, realizar pequenas deteriorações lícitas e obras destinadas a assegurar o bem-estar e conforto do locado, sendo que o artigo 1073.º do CC não define o que se deve entender por “*pequenas deteriorações lícitas*.”

No entanto, este conceito deve ser entendido, como o conjunto de modificações que fazem sentido para o arrendatário e para com quem viva com ele, e que ao serem modadas de novo para o seu estado original, não careçam de grandes obras de reparação, uma vez que, a entrega do locado, deve ser feita da mesma forma como ele a recebeu, por força do artigo 1043.º do CC.

Segundo o artigo 1091.º do CC, o arrendatário goza do direito de preferência, face à celebração de contrato de arrendamento de bem imóvel, relativamente ao locado, e face a terceiros interessados, na respetiva compra e venda ou dação em cumprimento, assim como na celebração de novo contrato de arrendamento, em caso de caducidade do primeiro, por ter terminado o direito ou os poderes legais de administração, enquanto não for exigível a restituição do prédio, conforme o n.º 2. No entanto, o contrato tem já de ter uma celebração superior a dois anos.⁵⁵

No que diz respeito ao exercício da preferência, para aquisição do imóvel, o contrato ainda tem de existir nesse momento.

Entendo que esta previsão legal é razoável e justa e uma forma de proteger o arrendatário, permitindo-lhe assim a possibilidade de vir a adquirir o imóvel que arrenda, de modo a evitar que o mesmo seja obrigado a desocupar o locado em virtude de uma venda a terceiros.

⁵⁵ LEITÃO, Luís Menezes, *Arrendamento Urbano*, 7.ª Edição, Almedina, 2014, Pág. 78 e 79.

Por fim, quanto ao último direito do arrendatário, segundo o artigo 1092.º do CC, pode o mesmo, exercer qualquer indústria doméstica no locado, salvo cláusula em contrário, ainda que tributada. E, *“é havida como doméstica a indústria explorada na residência do arrendatário que não ocupe mais de três auxiliares assalariados”*, segundo o n.º 2.

Para além disso, tem de se tratar de contrato para fins habitacionais, tal direito diz respeito ao arrendatário, ou aqueles que vivam com ele em economia comum, trata-se de uma modificação ou produção de determinados produtos ou matérias-primas noutros produtos, destacando-se entre outras as seguintes indústrias domésticas: carpintaria e mobiliário, ama de crianças, reparação de automóveis, entre outras.

Por outro lado, encontram-se excluídas, por exemplo: a compra de produtos para revenda. Fazendo com que a utilização do locado para tal atividades, seja fundamento de resolução contrato por parte do senhorio, conforme artigo 1083.º n.º 2 c) do CC, uma vez que se destina para um fim diferente a que o locado se destina.

3.5. Cessação do contrato de arrendamento

No momento da celebração do contrato de arrendamento, as partes podem optar por, no caso dos contratos com prazo certo, estabelecerem, a duração a atribuir ao elo contratual, ou na falta dela, aplicar-se o prazo supletivo de cinco anos, segundo o artigo 1094.º n.º 3 do CC, e no caso de optarem por uma duração indeterminada, permanece de forma indeterminada no tempo, enquanto uma das partes não denunciar o contrato.

No primeiro caso, o contrato cessa quando uma das partes, tendo em conta o pré-aviso a ser feito com a antecedência devida, comunique à outra parte, a intenção de terminar o elo contratual, quando o prazo estipulado terminar, ou a renovação desse mesmo prazo terminar.

No segundo caso, uma vez que não existe um prazo definido, este está dependente de que uma das partes denuncie o contrato, com a antecedência legalmente exigida, tendo em conta a data do termo pretendido do contrato.

No entanto, tendo em conta o que foi dito, é possível que o contrato termine antes da data estabelecida, por exemplo, por falta de pagamento de rendas por parte do arrendatário, e como tal, que justifique a cessação do contrato de arrendamento. Como iremos ver, “o

*PED é o meio processual destinado a efetivar a cessação do contrato de arrendamento, nos casos em que o arrendatário não desocupe o locado na data, legal ou convencionalmente prévia.”*⁵⁶

Da mesma forma, pode o arrendatário revogar unilateralmente o contrato, respeitando o período de antecedência para efetivar a comunicação nesse sentido.

Podem ainda as partes, por mútuo acordo, a qualquer momento do contrato, decidir livremente e de boa-fé, cessar o mesmo. Devendo estas, reduzir a escrito a sua vontade de cessar antecipadamente o contrato relativamente ao prazo previsto, independentemente de produzir ou não de imediato efeitos.

Assim, segundo o artigo 1079.º do CC, “*o arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei*”.

Vamos de seguida analisar, ao pormenor, cada uma destas formas de cessação do contrato de arrendamento.

3.5.1. Revogação

A revogação, é a primeira forma de cessação do contrato de arrendamento, em especial, de prédios urbanos, prevista no artigo 1082.º do CC. Esta diz respeito ao acordo celebrado entre o senhorio e arrendatário, para colocar fim ao contrato, podendo estes, fazê-lo a todo o tempo, independentemente da duração, finalidade e tipo do contrato em questão, em observância do disposto no artigo 406.º n.º 1 do CC⁵⁷.

Este acordo, deve ser celebrado por escrito, segundo o artigo 1082.º n.º 2 do CC, contrariamente o que acontece nas situações em que, cumulativamente, sejam imediatamente executados e nos quais não haja lugar ao pagamento de qualquer compensação de uma das partes à outra, como compensação da cessação ou estipulação de outros aspetos. No entanto,

⁵⁶ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Procedimento especial de despejo: com as alterações resultantes da Lei n.º 79/2014*, 1.ª Edição, Coimbra Editora, 2015, Pág. 25;

⁵⁷ Artigo 406.º n.º 1 do CC: “*O contrato deve ser pontualmente cumprido, e só pode modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos na lei.*”

por forma a garantir uma certa segurança jurídica, salvaguardando a proteção dos interesses que estão em questão, deve ser reduzido a escrito tal acordo.

Importa referir que, o sentido de “imediatamente executado” subentende que ao preciso momento da cessação do contrato de arrendamento, o imóvel será desocupado e entregue, segundo o artigo 1081.º n.º 1 do CC.⁵⁸

É possível distinguir entre revogação real e revogação meramente obrigacional, segundo Edgar Valente⁵⁹, a primeira diz respeito às situações em que não é necessária a observância de forma escrita, sendo que basta a desocupação total e real de bens e pessoas e entrega das chaves pelo arrendatário ao senhorio. Na referida situação, o senhorio reconhece este ato como a entrega efetiva do locado, sendo que o mesmo terá direito a receber a totalidade das rendas do tempo em que o arrendatário ocupou o locado.

Neste sentido, o Tribunal da Relação do Porto, no acórdão do processo n.º 3150/18.3T8GDM.1, de 24 de maio de 2021, refere que *“A entrega da chave do local arrendado pelo inquilino ao senhorio, com imediata desocupação do local arrendado e posse do mesmo pelo senhorio, levando o inquilino os bens que lhe pertencem, seguido do cancelamento imediato dos contratos de fornecimento de eletricidade e água, sem qualquer outra manifestação de vontade das partes, configura uma situação de “revogação real” do contrato de arrendamento, revelador de não existir qualquer propósito das partes de prolongar a relação de arrendamento (artigo n.º 1079 e 1082 do CC).”*⁶⁰

Por sua vez, na revogação meramente obrigacional, as partes acordam para momento posterior a desocupação e entrega do imóvel, ao senhorio, reduzindo a escrito esse acordo revogatório, sob pena de nulidade, permanecendo válido o contrato de arrendamento.

Edgar Valente entende que nestas situações se pode aplicar o prazo constante do artigo 1087.º do CC, onde se prevê que a desocupação do locado, apenas será exigível uma

⁵⁸ Artigo 1081.º n.º1 do CC: *“A cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário.”*

⁵⁹ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 270;

⁶⁰ Disponível em: www.dgsi.pt.

vez decorrido um mês a contar da resolução do contrato, nos casos em que existe falta de estipulação de um prazo em que o arrendatário deve desocupar o imóvel.⁶¹

Trata-se, pois, em ambos os casos, de uma revogação bilateral, diferentemente do caso da revogação unilateral, em que, apenas uma das partes, independentemente da vontade da outra, e sem necessidade de se justificar, coloca fim à relação contratual. No entanto, esta não integra a modalidade de revogação, tratando-se sim de denúncia, que diz respeito aos contratos de arrendamento com prazo certo, nos termos do artigo 1098.º n.º 3 e 4 do CC, como iremos estudar posteriormente.

Tratando-se da casa de morada de família do arrendatário, é necessário o consentimento de ambos os cônjuges, conforme artigos 1082.º-B, 1084.º n.º 2 e 262.º n.º 2 do CC. As respetivas comunicações são subscritas por ambos os cônjuges, segundo o artigo 12.º n.º 3 do NRAU.

Assume uma maior relevância, a questão de reduzir o acordo revogatório a escrito, em especial no que diz respeito ao senhorio, em sede de procedimento especial de despejo, uma vez que, segundo o artigo 15.º n.º 2 a) do NRAU, em caso de revogação, apenas servirá de base ao requerimento executivo, o contrato de arrendamento, acompanhado de acordo de revogação, devido à recusa por parte do arrendatário em desocupar o imóvel, após a celebração do referido acordo revogatório por escrito, ao abrigo do artigo 1082.º n.º 2 do CC.

3.5.2. Caducidade

A caducidade forma-se na apuração de uma determinada situação ou facto jurídico que integre uma das causas de cessação do contrato, previstas no artigo 1051.º do CC, ou outras que produzam o mesmo efeito extintivo, e a verificação de tal acontecimento, determina de forma automática e com eficácia, *ex nunc*⁶², a caducidade do contrato de

⁶¹ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Procedimento especial de despejo: com as alterações resultantes da Lei n.º 79/2014*, 1.ª Edição, Coimbra Editora, 2015, Pág. 26;

⁶² Expressão em latim que significa “deste momento em diante”.

arrendamento, validamente celebrado entre o senhorio e o arrendatário, não precisando de manifestar a sua vontade nesse sentido, operando *ope legis*⁶³.

Entende-se doutrinariamente e jurisprudencialmente, que existem outras causas de caducidade do contrato de arrendamento, que não apenas as que estão previstas no artigo 1051.º do CC. São exemplos, a venda executiva do imóvel cuja hipoteca haja sido construída anteriormente à celebração do contrato de arrendamento, por força do artigo 824.º n.º 2 do CC.⁶⁴

Para além disso, as partes podem estipular de forma livre outras causas de caducidade do contrato de arrendamento desde que as mesmas não choquem com as normas que tenham carácter imperativo, no seguimento do artigo 1080.º do CC.

Desta forma, iremos analisar de seguida as situações previstas no artigo 1051.º do CC.

A. Termo do prazo estipulado pelas partes ou estabelecido por lei

A primeira razão de caducidade, diz respeito à caducidade do contrato de arrendamento, quando termina o prazo estipulado pelas partes ou por lei, relativamente à duração do contrato.

É necessário ter em atenção à regra quanto à renovação automática do contrato de arrendamento, pois quando não existe oposição a essa renovação automática, por uma das partes, existe renovação por períodos sucessivos e de igual duração, segundo o artigo 1096.º do CC. Assim, caso as partes se oponham à renovação, o contrato caduca findo o prazo estipulado.

No entanto, nos contratos de arrendamento celebrado para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, não se aplica a renovação automática, segundo o n.º 2 do artigo 1096.º do CC, contrariamente ao que sucede nos contratos para habitação permanente.

⁶³ Expressão em latim que significa “por força da lei”;

⁶⁴ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 277.

No que diz respeito à verificação da caducidade pelo decurso do prazo referente ao contrato de arrendamento habitacional, segundo o artigo 1054.º do CC, o contrato renova-se por períodos sucessivos se nenhuma das partes se opuser a tal renovação.

Quanto aos contratos de arrendamento para fins não habitacionais, cujo as partes não tenham livremente estipulado, sobre a duração, denuncia, e oposição à renovação dos contratos, aplica-se o disposto quanto ao arrendamento para habitação, segundo o artigo 1110.º n.º 1 do CC.

Diversamente acontece nos contratos de duração indeterminada, uma vez que aquele não caducará pelo decurso do prazo, sendo o seu término submetido à denúncia por uma das partes, ressalvando-se a verificação de um dos fundamentos de resolução contratual, a revogação consensual ou uma das causas previstas no artigo 1051.º do CC.

Cumprе notar que, a recusa por parte do arrendatário de desocupar o locado, cujo contrato de arrendamento tenha caducado perante o decurso do prazo, permite ao senhorio obter a tutela para efetivar a cessação daquele contrato, através do procedimento especial de despejo, segundo o artigo 15.º n.º 2 b) do NRAU, sendo necessário o contrato de arrendamento, do qual conste a fixação daquele prazo.

B. Verificação da condição resolutiva ou suspensiva a que as partes subordinaram o contrato

A cláusula suspensiva é a cláusula introduzida no contrato celebrado entre as partes, na qual o contrato só produzirá efeitos a partir do momento em que se verifique determinado acontecimento ou evento, ficando suspensa até esse momento a eficácia do contrato. Por outro lado, a condição resolutiva, diz respeito à verificação de um evento ou acontecimento a que as partes, atribuem efeito extintivo do contrato.

Segundo o artigo 1053.º do CC, o arrendatário tem 6 meses, decorridos sobre a data de verificação do facto, para a desocupação de pessoas e bens, não podendo o senhorio reclamar a entrega do mesmo sem que o prazo tenha passado. Para além disso, o arrendatário durante esse período, procede ao pagamento do mesmo valor que pagava habitualmente, no entanto, este valor serve como indemnização pelo atraso da restituição da coisa, segundo o artigo 1045.º do CC.

C. Cessação do direito ou dos poderes legais com base nos quais o contrato foi celebrado

Esta cláusula consiste na extinção do direito ou dos poderes legais com base nos quais o contrato foi celebrado, querendo isto dizer que, apenas poderá dar de arrendamento, o senhorio, que tenha poderes legais sobre o imóvel que pretenda arrendar, cessando essa possibilidade a partir do momento, em que se extinga tais direitos. É o caso, por exemplo, da extinção do usufruto cujo respetivo usufrutuário deu o imóvel em arrendamento, como na morte do usufrutuário, ainda que o usufruto haja sido transmitido a outrem. O mesmo se aplica aos contratos de subarrendamento celebrado pelo arrendatário na posição de sublocador, por força do artigo 1089.º do CC.

Nessa altura, o arrendatário, terá de proceder à desocupação do imóvel uma vez passado o prazo de 6 meses após verificação de tal facto subjacente à caducidade do contrato, ao abrigo do artigo 1053.º do CC. No entanto, o usufruto não determinará a caducidade do contrato de arrendamento, quando for *“celebrado pelo usufrutuário e a propriedade se consolidar na sua mão”* ou se *“o usufrutuário alienar o seu direito ou renunciar a ele”*, segundo o artigo 1052.º a) e b) do CC.

Caducado o contrato de arrendamento, mesmo que o imóvel esteja ocupado pelo subarrendatário e o senhorio não tenha vontade de manter o contrato, este poderá através de título executivo, ou seja, através da decisão judicial resultante da ação de despejo destinada a obter a resolução do contrato, requerer em sede de ação executiva para imóvel arrendado, o despejo do imóvel.

No que diz respeito, à cessação de poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado, como é por exemplo, o caso de herança indivisa atribuído ao cabeça de casal antes da liquidação e partilha dos bens que fazem parte, no caso do imóvel arrendado⁶⁵. A cessação de poderes legais ocorrerá quando houver partilha dos bens da herança.

⁶⁵ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 289.

Quando isto acontece, o arrendatário goza do direito de preferência no caso de o senhorio querer celebrar novo contrato, segundo o artigo 1091.º n.º 1 b) do CC. Nas demais situações poderá o senhorio livremente proceder ao arrendamento do imóvel a terceiro.

D. Morte ou extinção do arrendatário

Quando haja lugar à morte do arrendatário, no caso de pessoa singular, ou de extinção, no caso de pessoa coletiva, há lugar à caducidade do contrato de arrendamento, a não ser que as partes tenham expressamente convencionado pela não caducidade.

Isto acontece quando o arrendatário não tem ninguém que lhe suceda na sua posição contratual. No entanto existem exceções, como é os casos presentes no artigo 1106.º do CC, no caso dos contratos habitacionais, e artigo 1113.º do CC, no caso dos contratos para fins não habitacionais, celebrados na vigência do NRAU.

No caso das pessoas coletivas, este refere-se aquando da efetiva extinção da sociedade, com o registo da sua liquidação.

Ressalvando-se ainda as situações em que houve trespasse do estabelecimento comercial, onde será transmissível a posição do arrendatário, conforme artigo 1112.º n.º 1 c) do CC.

E. Perda da coisa locada

A perda do imóvel arrendado presume a inexistência, por desaparecimento total, do respetivo objeto contratual, naturalmente, “*verifica-se uma impossibilidade de o senhorio continuar a assegurar o gozo da coisa locatária.*”⁶⁶

De igual forma, trata-se da perda da coisa locada, quando existe ausência de predisposição permanente para o fim a que a mesma se destinava segundo o contrato de arrendamento, como é o caso de um incêndio.

⁶⁶ LEITÃO, Luís Menezes, *Arrendamento Urbano*, 7.ª Edição, Almedina, 2014, Pág. 137.

F. Expropriação da coisa locada por utilidade pública

A expropriação da coisa locada por utilidade pública determina a caducidade do contrato de arrendamento. No entanto, nas situações em que a expropriação compadece com a subsistência do contrato de arrendamento, segundo o artigo 1051.º f) do CC, caberá ao seu arrendatário alegar e demonstrar.

No caso de se tratar de contratos de arrendamento para fins habitacionais, o arrendatário, tem o direito a ser realojado numa habitação com características semelhantes às que tinha, como a localização e valor da renda, em alternativa, uma indemnização, justa e paga de uma só vez, em forma de compensação pelo prejuízo causado, podendo o arrendatário opor-se ao valor indemnizatório.

G. Cessação dos serviços que determinaram a entrega do imóvel arrendado

Em regra, o pagamento do arrendatário ao senhorio, consiste no pagamento de uma quantia pecuniária feita em dinheiro, no entanto, as partes podem acordar entre si, que parte do pagamento, seja feito em prestação de serviços, desde que as partes definam a que valor corresponde esse serviço prestado.

Uma vez terminado a prestação de tal serviço, há lugar a caducidade do contrato de arrendamento.

3.5.3. Oposição à renovação

Primeiramente, a oposição à renovação, não é verdadeiramente uma forma de cessação, segundo Edgar Valente⁶⁷, é sim a contradição à renovação automática de um contrato de prazo certo, previsto no artigo 1096.º n.º 1 do CC, uma vez que uma das partes, comunica à outra, a sua vontade de cessar a produção de efeitos do contrato, no término do prazo estipulado de duração inicial ou da sua renovação, assim, uma vez decorrido o prazo pelo qual o contrato foi celebrado, o mesmo caduca.

⁶⁷ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 298.

Por sua vez, nos contratos de duração indeterminada, a forma de cessação para terminar a vigência do contrato, por cada uma das partes, consiste na denúncia, aplicando-se as regras dos artigos 1099.º e seguintes do CC, como iremos ver adiante.

No que diz respeito à desocupação do locado, no caso de haver oposição à renovação, conjugando os artigos 1087.º n.º 1 e 1081.º n.º 1 do CC, esta é de imediato exigível, salvo convenção entre as partes ou estipulado em decisão judicial, que estipule prazo diferente.

Desta forma, é notável que existe uma diferença entre os contratos de locação em geral, por força do artigo 1051.º a) do CC, pois verifica-se a caducidade automática do contrato pelo decurso do prazo, diversamente, o que acontece nos contratos de arrendamento, onde é renovado automaticamente o contrato, por períodos sucessivos de igual duração, na ausência de manifestação das partes em sentido contrário.

Quanto ao prazo de comunicação prévia de oposição à renovação, o legislador, nos artigos 1097.º e 1098.º do CC, distingue a oposição à renovação por vontade do senhorio e a oposição à renovação por parte do arrendatário, atribuindo diferentes prazos à comunicação prévia à outra parte a fim de cessar o contrato de arrendamento.

Em ambas as situações, é notório que, há um aumento do período de antecedência prévia proporcional ao aumento da duração inicial ou respetiva renovação do contrato celebrado. Assim:

Se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos, a antecedência mínima, é de 240 dias para o senhorio e 120 dias para o arrendatário; Se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for superior a um ano e inferior a seis anos, a antecedência mínima, é de 120 dias para o senhorio e 90 dias para o arrendatário; Se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for superior a seis meses e inferior a um ano, a antecedência mínima, é de 60 dias para ambos; Se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for inferior a 6 meses, a antecedência mínima, é de um terço do prazo daquela duração.

Ainda neste contexto, temos de atender ao facto de existir também uma diferença entre os prazos mínimos de antecedência do pré-aviso, verificando-se que, o senhorio é obrigado, relativamente ao arrendatário, a fazer o tal aviso com mais antecedência,

possivelmente de forma a dar mais tempo ao arrendatário de procurar um novo domicílio, e de o senhorio também encontrar um novo arrendatário para o imóvel.

A antecedência a que as partes deverão ter em conta na comunicação a enviar à contraparte, será a antecedência mínima relativamente à data em que o contrato se renovaria por igual período de tempo, de forma automática, no entanto, podem as partes, convencionar outro prazo superior.

Segundo o artigo 1097.º n.º 3 do CC, a oposição à primeira renovação do contrato feito pelo senhorio, apenas produz efeitos decorridos 3 anos desde a data de celebração do mesmo, mantendo-se o contrato em vigor até essa data, tendo em conta as exceções do n.º 4.

Quanto à forma como deve ser feita tal comunicação, esta tem de observar certos requisitos formais, de forma a garantir que a comunicação à outra parte seja eficaz, produzindo o efeito pretendido.

A comunicação deve então ser remetida à contraparte, e a mesma torna-se eficaz assim que chega ao poder da outra parte ou que a mesma toma conhecimento. Assim, segundo o artigo 9.º do NRAU, é obrigatório que a mesma seja um documento escrito e assinado pelo declarante, a qual deve ser enviada ao destinatário por carta registada com aviso de receção. Rececionada a carta, e remetida respeitando os prazos mínimos, a comunicação é eficaz, cessando o contrato de arrendamento no fim do prazo estipulado. Da mesma forma, será eficaz se entregar em mão e for assinada pelo destinatário.

Esta mesma carta servirá de base ao procedimento especial de despejo, juntamente com o requerimento de despejo. No entanto, para servir de base, o senhorio terá de enviar uma nova carta, decorridos 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta, ao abrigo do artigo 10.º n.º 3 do NRAU, se o destinatário recusar receber tal carta ou tiver sido recebida por outra pessoa, por força do artigo 10.º n.º 1 a) e b) e n.º 2 b) do NRAU.

Assim, em caso de cessação do contrato por oposição à renovação, por qualquer uma das partes, se o arrendatário não abandonar o imóvel, poderá o senhorio obter a efetivação da cessação do contrato de arrendamento recorrendo ao BAS, dando início ao PED, servindo de base, o contrato de arrendamento, e o comprovativo da comunicação previsto nos artigos 1097.º n.º 1 ou 1098.º n.º 1 do CC, segundo o artigo 15.º n.º 2 c) do NRAU.

A inexistência de tal comunicação, faz com que se traduza na ausência da vontade de extinguir o contrato de arrendamento, fazendo com que o contrato se renova automaticamente, sendo que tal regra não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, em que findo o prazo estipulado, o contrato caduca, em ausência de estipulação em contrário.

Segundo o artigo 1098.º n.º 6 do CC, face ao arrendatário, *“A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, exceto se resultar de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano.”*⁶⁸ Já quanto ao senhorio, o legislador nada diz.

A ausência de tal pagamento não obsta à cessação do contrato, mas o senhorio pode obter o pagamento coercivo daquelas rendas, através do PED, com o pedido acessório das quantias em falta, caso o arrendatário não desocupe o locado voluntariamente. No caso de desocupar o imóvel, mas não pagar as rendas, pode o senhorio obter o pagamento coercivo das rendas, através de uma execução para pagamento de quantia certa, segundo o artigo 14.º-A n.º 1 do NRAU, sendo o contrato de arrendamento e o comprovativo de comunicação do valor em dívida, Título Executivo.

Por fim, tem ainda o arrendatário direito a revogar unilateralmente o contrato perante oposição à renovação do senhorio, ou seja, sem necessidade do consentimento do senhorio ou de qualquer justificação, pode o arrendatário fazer cessar o contrato antes do prazo estipulado. No entanto, tal direito depende do decurso de um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, segundo o n.º 3 do artigo 1098.º do CC e deve fazê-lo com a antecedência mínima de 120 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano ou de 60 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.

⁶⁸ Conjunto de exceções introduzidas pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro.

No caso de o senhorio impedir a renovação automática do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato, segundo o n.º 4 do artigo 1098.º do CC.

3.5.4. Denúncia

Denúncia é o nome a que se dá à forma de cessação dos contratos de arrendamento de duração indeterminada, encontrando-se mencionada nos artigos 1099.º a 1104.º do CC. A denúncia é feita por uma das partes, pelo senhorio ou arrendatário, sendo que ambas são diferentes.

A denuncia feita pelo arrendatário é livre e não necessita de justificação, sendo que deve ser comunicado ao senhorio, com uma antecedência mínima de: 120 dias do termo pretendido do contrato, se à data da comunicação, este tiver um ano ou mais de duração efetiva; 60 dias do termo pretendido do contrato, se à data da comunicação, este tiver menos de um ano de duração efetiva, segundo o artigo 1100.º do CC, após 6 meses de duração efetiva do contrato.

As regras quanto à comunicação a endereçar ao senhorio, seguem as formalidades referidas já anteriormente para a comunicação a dirigir ao senhorio em sede de oposição à renovação, no ponto anterior, aplicando-se o disposto nos artigos 9.º n.º 1 e 10.º do NRAU. O mesmo se diz quanto às regras relativamente à produção de efeitos. E no caso de inobservância da antecedência prevista, aplica-se também as regras relativas em sede de oposição à renovação.

Já a denuncia feita pelo senhorio, no caso de denuncia motivada, só pode ser feita num dos fundamentos elencados no artigo 1101.º a) e b) do CC (necessidade de habitação própria ou pelos seus descendentes em 1.º grau; para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro), mediante comunicação ao arrendatário, com uma antecedência não inferior a 6 meses sobre a data pretendida para a desocupação do locado, sendo que o contrato tem de ter uma duração mínima de 2 anos, como consta do artigo 1103.º n.º10 do CC. Esta comunicação é feita extrajudicialmente.

As regras quanto à comunicação a endereçar ao arrendatário, são as mesmas referidas já anteriormente, aplicando-se o disposto nos artigos 9.º n.º 1 e 10.º do NRAU.

A necessidade de habitação própria ou pelos seus descendentes em 1.º grau, sendo este o primeiro fundamento, para denuncia por parte do senhorio, poderá ser feita desde que acertadamente alegada e manifesta a real necessidade da referida habitação. Para tal, é necessário o senhorio cumprir, para que a denuncia seja eficaz, os requisitos do artigo 1102.º n.º1 a) e b) do CC, impondo assim que o senhorio seja proprietário, comproprietário ou usufrutuário do imóvel há mais de dois anos ou, independentemente deste prazo, se o tiver adquirido por sucessão e não tendo há mais de um ano habitação própria, na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País, casa própria que satisfaça as necessidades de habitação própria ou dos seus descendentes em 1.º grau.

Para além disso esta denuncia também depende do pagamento do montante equivalente a um ano de renda. Após isso, o local deve ser utilizado no prazo de 3 meses e por um período mínimo de dois anos, por força do artigo 1103.º n.º 5 do CC, o não cumprimento desta disposição no prazo de 6 meses, obriga ao senhorio o pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda, segundo o n.º 9 da mesma disposição legal.

Assim, o senhorio deve fundamentar os factos sobre o qual assenta esta necessidade, pois poderão ser analisados judicialmente em sede de oposição ao requerimento de despejo, no âmbito do PED, nos casos de haver denuncia extrajudicial do contrato, ao abrigo do artigo 15.º n.º 2 d) do NRAU.

Para efeito do disposto na alínea b) do artigo 1101.º do CC, quanto ao conceito de obras de remodelação e obras de restauro profundo, devem ser entendidas as obras de reconstrução, obras de alteração e obras de ampliação.

Para além disso, aquando da comunicação a dirigir ao arrendatário para denúncia do contrato e sob pena de ineficácia da comunicação, o senhorio deve juntar os seguintes documentos: *“Comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de controlo prévio da operação urbanística a efetuar no locado; Termo de responsabilidade do técnico autor do projeto legalmente habilitado que ateste que a*

operação urbanística reúne os pressupostos legais de uma obra de demolição ou de uma obra de remodelação ou restauro profundos e as razões que obrigam à desocupação do locado” conforme o artigo 1103.º n.º2 a) e b) do CC.

Posto isto, a denúncia a que se refere o número anterior é confirmada, sob pena de ineficácia, mediante comunicação ao arrendatário, acompanhada dos seguintes documentos: *“Alvará de licença de obras ou título da comunicação prévia; Documento emitido pela câmara municipal, que ateste que a operação urbanística constitui, nos termos da lei, uma obra de demolição ou uma obra de remodelação ou restauro profundos para efeitos de aplicação do disposto na alínea b) do artigo 1101.º, quando tal não resulte do documento referido na alínea anterior”* conforme o artigo 1103.º n.º3 a) e b) do CC.

Novamente as regras quanto à comunicação a endereçar ao arrendatário, seguem as formalidades referidas já anteriormente, aplicando-se o disposto nos artigos 9.º n.º 1 e 10.º do NRAU.

Uma vez recebida a comunicação, seguirá os requisitos formais do artigo 9.º n.º 1 do NRAU, deverá o arrendatário proceder à desocupação do locado no prazo máximo de 60 dias, a contar da data de receção da comunicação.

O artigo 1103.º n.º 6 do CC, obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa, *“Ao pagamento de uma indemnização correspondente a dois anos da renda, de valor não inferior a duas vezes o montante de 1/15 do valor patrimonial tributário do locado; ou a garantir o realojamento do arrendatário por período não inferior a três anos.”* No caso de as partes não chegarem a acordo no prazo de 30 dias a contar da receção da comunicação, aplica-se a primeira opção, onde metade da indemnização deve ser paga após a confirmação da denuncia e o restante na data da entrega do locado, ao abrigo do disposto no n.º 7 e 8.

Após isso, o local deve iniciar obras no prazo de 6 meses a contar da data de desocupação, o não cumprimento desta disposição no prazo de 6 meses, obriga ao senhorio o pagamento de uma indemnização correspondente a 10 anos de renda, segundo o n.º 9.

No caso de denuncia imotivada, esta é feita mediante comunicação com uma antecedência prévia de 5 anos, independentemente de qualquer causa.

A comunicação a endereçar deverá cumprir as formalidades do artigo 9.º n.º 1 do CC e respectivas vicissitudes constantes do artigo 10.º do CC, se aplicáveis, pois, o comprovativo desta comunicação, e o contrato celebrado entre as partes, constituem documentos-base ou títulos idóneos ao requerimento de despejo destinado a efetivar a cessação do contrato e a desocupação coerciva do locado, recorrendo ao BAS.

O arrendatário tem ainda a possibilidade de mediante comunicação ao senhorio, denunciar ou revogar unilateralmente o contrato independentemente de qualquer justificação, segundo o artigo 1100.º n.º 2 do CC, na sequência da denuncia imotivada ao abrigo do artigo 1101.º c) do CC, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.

Assim, as partes ao celebrarem um contrato de arrendamento indeterminado, irá prevalecer até que as partes o revoguem, ou uma das partes o denuncie ou exista fundamento de resolução com base no incumprimento da contra parte, podendo ainda caducar pela verificação de uma das causas previstas nas alíneas c) a f) do artigo 1051.º do CC⁶⁹, ou outras não elencadas.

Depois de cessado o contrato de arrendamento por denúncia, a não desocupação do imóvel, confere ao senhorio a possibilidade de recorrer ao PED, com o objetivo de obter a efetivação dessa cessação. Segundo o artigo 15.º n.º 2 d) do NRAU, uma vez operada a denúncia por comunicação do senhorio ao arrendatário, servirá de base, o contrato de arrendamento, e o comprovativo da comunicação prevista no artigo 1101.º c) ou 1103.º n.º 1 do CC. Incide igualmente nas situações de denúncia pelo senhorio, no decurso de um procedimento de atualização de rendas, nos termos do artigo 33.º n.º 5 a) do NRAU, permitindo ao senhorio denunciar o contrato no caso de não concordar com o valor proposto pelo arrendatário, em oposição ao valor inicial por aquele proposto, desde que pague uma indemnização ao arrendatário no valor de cinco anos de renda. Deve juntar além do contrato de arrendamento, o comprovativo dessa comunicação.

⁶⁹ Quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado; Por morte do locatário ou, tratando-se de pessoa coletiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário; Pela perda da coisa locada; Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato.

No caso de denúncia operada pelo arrendatário, segundo o artigo 15.º n.º 2 f) do NRAU, é necessário o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio bem como o documento de resposta do arrendatário a denunciar o contrato de arrendamento nos termos do artigo 31.º n.º 3 d) e artigo 34.º do NRAU, como resposta ao valor proposto pelo senhorio em sede de atualização do valor da renda e o contrato de arrendamento. E ainda nos casos do artigo 1098.º n.º 3 e 4 do CC.

3.5.5. Resolução

Por fim, importa agora analisar a figura de resolução do contrato de arrendamento, constante dos artigos 1083.º e seguintes do CC, tendo em conta também as normas que dizem respeito à resolução do contrato de locação, constante do artigo 1047.º e seguintes do CC, e ainda as normais gerais do Código Civil, respeitantes à resolução do contrato, presentes no artigo 432.º e seguintes do CC, e por fim, as normas do NRAU, respeitantes às regras das comunicações a endereçar à contraparte, ao abrigo do artigo 9.º e seguintes do NRAU.

Assim, a resolução diz respeito à cessação do contrato de arrendamento, de forma prévia, face à data prevista de extinção do mesmo, tendo em conta o prazo estipulado contratualmente, com base na violação pela outra parte dos deveres ou obrigações assumidas no momento da celebração do contrato, pela sua gravidade, como consta do n.º 1 do artigo 1083.º do CC.

No n.º 2 desse artigo, o legislador apresenta um conjunto de fundamentos cuja verificação é suscetível de determinar a resolução do contrato por parte do senhorio. No entanto, este catálogo não é fechado, podendo haver outras causas suscetíveis de determinar a resolução do contrato, desde que *“pela sua gravidade ou consequências, torne exigível à outra parte a manutenção do arrendamento”*. Querendo isto dizer que, terá sempre, de se verificar qual é a gravidade ou consequências dali resultantes.

Por sua vez, não carece de ser comprovada a gravidade ou consequências dos fundamentos dos n.ºs 3 e 4, constituindo fundamento independente e autossuficiente.

Vamos de seguida analisar os fundamentos do n.º 2 do artigo 1083.º do CC individualmente. Sendo que o modo de operar a resolução do contrato, com base nestes fundamentos, é feito através do tribunal, uma vez que a resolução opera nos termos da lei do

processo, ou seja, através da ação de despejo, em que o senhorio peticionará a apreciação judicial da situação fundamentada, a declaração da resolução do contrato, e a condenação do arrendatário à desocupação do locado e pagamento de danos ou rendas em atraso, conforme artigo 1084.º n.º 1 do CC.

Por sua vez, no caso do n.º 3 e 4, bem como a resolução pelo arrendatário operam por comunicação à outra parte fundamentando, segundo o artigo 1084.º n.º 2 do CC.

A. Violação de regras de higiene, sossego, boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento de condomínio

Este fundamento, prende-se com a proteção dos interesses de quem vive próximo do arrendatário, e seja afetado com ruídos elevados e perturbadores, em especial em prédios urbanos sujeitos ao regime de propriedade horizontal. O mesmo se diz a comportamentos perturbadores e agressivos.

Quanto à questão da higiene, é difícil calcular, uma vez que significa intromissão na esfera privada do arrendatário, no entanto, tem especial interesse quando afete os demais habitantes do prédio urbano, como por exemplo, colocar sacos do lixo em zonas comuns deixando qualquer tipo de cheiros.

No caso dos prédios urbanos sujeitos ao regime de propriedade horizontal, o arrendatário está sujeito ao cumprimento de obrigações e deveres que constam do regulamento de condomínio, que deve ser anexado ao contrato de arrendamento, fazendo com que a violação de tais regras sejam fundamento para a resolução do contrato de arrendamento.

B. Utilização do prédio contrária à lei, bons costumes ou ordem pública

A utilização do locado, dita a necessidade de utilizar o mesmo segundo padrões ditos normais e socialmente aceites do ponto de vista ético-normal, sendo exigível ao arrendatário que não faça um uso do locado condenável.

Assim sendo, a prática frequente de uma má conduta, gerando incómodo, perturbação ou até mesmo insegurança aos seus vizinhos, será suficiente para a resolução do contrato de arrendamento, como a prática de atividades criminosas, prostituição, jogo ilícito, etc.⁷⁰

C. 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

Regra geral, no momento da celebração do contrato de arrendamento é estipulado o fim a que o locado será utilizado, mas nem sempre assim sucede, e na falta de tal estipulação, aplica-se os artigos 1027.º e 1028.º do CC, sendo permitido aplicá-lo a quaisquer fins, desde que lícitos, dentro da sua função normal das coisas de igual natureza. Tendo ainda em conta a licença de utilização, que segundo o n.º 2 do artigo 1067.º do CC, o local pode ser gozado dentro das suas aptidões, que resultem da tal licença.

Assim, caso se trate de um edifício habitacional, o mesmo será afeto a habitação própria, e no caso de ser um espaço comercial, o mesmo será afeto a uma loja ou restaurante, por exemplo.

Desta forma, será fundamento de resolução o contrato, cujo arrendatário, não cumpra com o fim que foi contratualmente estipulado.

D. Não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do CC

Como a própria alínea diz, o não uso do locado por mais de um ano, é fundamento de resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio, no entanto a resolução não poderá ser declarada, perante a verificação das situações do n.º 2 do artigo 1072.º do CC. São elas: em caso de força maior ou de doença; se a ausência, não perdurando há mais de dois anos, for devida ao cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge ou de quem viva com o arrendatário em união de facto; se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano; se a ausência se dever à prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 %, incluindo a familiares.

⁷⁰ LEITÃO, Luís Menezes, *Arrendamento Urbano*, 7.ª Edição, Almedina, 2014, Pág. 122.

Esta norma pretende evitar a não utilização do imóvel, podendo levar à deterioração do mesmo ou à sua desvalorização, apesar de sabermos que no mercado atual a procura é crescente, sendo desproporcional à oferta disponível.

E. Cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio

O último fundamento diz respeito designadamente a título de cessação de posição contratual ou de subarrendamento, sendo que o legislador, no artigo 1038.º f) do CC, refere especificamente que o arrendatário não pode proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do locado mediante cessação onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, à exceção dos casos legalmente previstos.

Assim, apenas é legal a ocupação do locado, pelo arrendatário e as pessoas mencionadas nas alíneas a) e b) do artigo 1093.º do CC, nos contratos habitacionais, necessitando de autoridade do senhorio todos aqueles que não estejam mencionados no contrato.

Nos contratos de arrendamento para fins não-habitacionais, em que se verifique a locação de estabelecimento ou cessação da exploração de estabelecimento comercial, não é necessária a autorização do senhorio.

No entanto, o arrendatário deve comunicar ao senhorio no prazo de um mês, tal transferência, ao abrigo do artigo 1109.º n.º 2 do CC, e nas situações de transmissão de posição contratual do arrendatário em caso de trespasse, nos termos do artigo 1112.º do CC.

É ainda fundamento de resolução do contrato de arrendamento urbano, por parte do senhorio, as situações em que o arrendatário, está em mora igual ou superior a três meses do pagamento de uma única renda, ou parte dela, uma vez que esta é a obrigação principal do arrendatário, encargos ou despesas ou ainda a oposição por este da realização de obras ordenadas por autoridade pública, como consta do artigo 1083.º n.º 3 do CC.

Por sua vez, tem de se ter em conta os casos, em que haja acordo escrito, entre as partes, e o senhorio tenha conhecimento e concorde que o arrendatário fará obras no locado e as despesas que tenha serão compensadas em parte no valor da renda, segundo o artigo

1074.º do CC. Sendo que terá de cumprir com o pagamento do restante valor da renda, no caso de não o fazer, pode ser motivo de resolução do contrato, por parte do senhorio.

Nestes casos, a resolução pelo senhorio é feita por comunicação à contraparte, tornando-se eficaz uma vez recebida pelo arrendatário a comunicação extrajudicial – artigo 9.º n.º 7 do NRAU, em conjugação com os artigos 1084.º n.º 2 e 1083.º n.º 3 do CC. Informando a resolução do contrato, o valor em dívida e o prazo que tem para desocupar o locado nos termos do artigo 1087.º do CC.

No entanto, fica sem efeito, quando o arrendatário coloca fim à mora no prazo de um mês, sendo que só o pode fazer, uma única vez, em cada contrato, segundo os artigos 1084.º n.º 3 e 4 do CC, acrescidos de uma indemnização correspondente a 20% do valor de devido.

Diferentemente, é os casos em que o direito à resolução do contrato é exercido juridicamente, onde o arrendatário pode cessar a mora até ao termo do prazo que tem para contestar a petição inicial, com que é desencadeada a ação de despejo, por força do artigo 1048.º n.º 1 do CC.

Nos termos do artigo 108.º n.º 4 do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (CIRE), *“após a declaração de insolvência do arrendatário, o senhorio perde a faculdade de requerer a resolução do contrato com fundamento na falta de pagamento de rendas anteriores à declaração de insolvência, bem como com fundamento na deterioração da situação financeira daquele.”*⁷¹

No que diz respeito, à oposição do arrendatário da realização de obras ordenadas por autoridade pública, fica sem efeito a resolução do contrato de arrendamento, se este, no prazo de 60 dias, cessar essa oposição, ou seja, aceitar as obras, segundo o n.º 5 do artigo 1084.º e 1083.º n.º 3 do CC.

É ainda concedida a possibilidade de resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio, nas situações em que o arrendatário constitui em mora superior a 8 dias, no pagamento da renda, por mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12

⁷¹ LEITÃO, Luís Menezes, *Arrendamento Urbano*, 7.ª Edição, Almedina, 2014, Pág. 121.

meses, iniciada a contagem a partir da verificação da primeira mora no pagamento da renda, em cada contrato, conforme o artigo 1083.º n.º 4 do CC.

No entanto, o senhorio apenas pode resolver o contrato, se tiver informado o arrendatário, após o terceiro atraso no pagamento da renda, por carta registada com aviso de receção, que de é sua intenção resolver o contrato de arrendamento, ao abrigo do n.º 6 da mesma disposição legal.

Quanto ao modo de resolução, é feita da mesma forma do n.º 3, ou seja, por comunicação à contraparte onde fundamenta a obrigação incumprida, segundo o artigo 9.º n.º 7 do NRAU⁷².

Face a isto, tem vindo a levantar-se uma questão doutrinal e jurisprudencial, sobre o senhorio poder escolher livremente, a forma como pretende operar a cessação fundamentada do contrato de arrendamento, respeitante às situações do artigo 1083.º n.º 3 e 4 do CC. Podendo optar pela via judicial ou extrajudicial, apesar de o legislador no n.º 2 do artigo 1084.º do CC, não oferecer essa faculdade de escolha e ser explícito quanto à via que tem de seguir. Sendo que a via judicial, ao abrigo do artigo 14.º do NRAU, diz respeito à ação de despejo, e a via extrajudicial, respeitante ao artigo 9.º n.º 7 do NRAU, como explicitado anteriormente. Sendo esta última via a menos apoiada, apesar de o legislador referir que a resolução deve operar “*por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida*”, ou seja, por via extrajudicial.

Segundo Edgar Valente, “*havendo resolução por comunicação extrajudicial, com fundamento no n.º3 ou no n.º4 do artigo 1083.º, em caso de recusa por parte do arrendatário em abandonar o imóvel arrendado, poderá o senhorio recorrer ao PED para obter a efetivação da cessação do contrato de arrendamento, apresentando juntamente com o contrato de arrendamento, o comprovativo da comunicação prevista no n.º2 do artigo*

⁷² Notificação judicial avulsa (artigo 256.º do CPC); Contacto pessoal por advogado, solicitador ou agente de execução, mandatado para o efeito; escrito assinado e remetido pelo senhorio.

1084.º, ou se aplicável o comprovativo emitido pela autoridade competente da oposição à realização de obra”,⁷³ conforme o artigo 15.º n.º 2 e) do NRAU.

Neste caso, Edgar Valente, apoia o recurso à via extrajudicial, ou seja, a comunicação ao abrigo do artigo 9.º n.º 7 do NRAU, podendo mais tarde, no caso do arrendatário não abandonar o imóvel recorrer ao PED, utilizando como documentos-base o contrato de arrendamento juntamente com essa comunicação feita.

A meu ver concordo com o ponto de vista do autor, uma vez que o artigo 9.º n.º 7 do NRAU refere que *“a comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do CC é efetuada mediante ...”*, neste caso pela via extrajudicial, não sendo necessário o uso da ação de despejo, nos termos do artigo 14.º do NRAU, sendo a via extrajudicial mais rápida e eficaz.

Como referido anteriormente, é possível enumerar, além dos fundamentos já vistos, outros em situações de incumprimento por parte do arrendatário e que levem à resolução por parte do senhorio, destacando-se: a realização de obras no locado, não autorizadas pelo senhorio, que alterem a sua estrutura externa ou interna – artigo 1074.º n.º 2 do CC; praticar atos no locado, não autorizados pelo senhorio, que provoquem deteriorações no locado; hospedar mais de 3 pessoas, pois viola o artigo 1093.º n.º 1 b) do CC.⁷⁴

Por fim, relativamente à resolução por parte do arrendatário, ao contrário do que sucede com o senhorio, não existe um elemento exemplificativo de situações que levem à resolução do contrato de arrendamento, no entanto, também se pode considerar *“pela sua gravidade ou consequências, torne exigível à outra parte a manutenção do arrendamento”*, levando ao arrendatário a resolução do contrato.

O mesmo se diz, nos artigos 801.º e 802.º do CC, onde haverá direito à resolução do contrato de arrendamento, por incumprimento da outra parte de obrigações a que esteja contratualmente ou legalmente vinculado.

⁷³ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Procedimento especial de despejo: com as alterações resultantes da Lei n.º 79/2014*, 1.ª Edição, Coimbra Editora, 2015, Pág. 47;

⁷⁴ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 359.

⁷²

Segundo o princípio da liberdade contratual, ao abrigo do artigo 405.º do CC, o senhorio ao violar qualquer uma das cláusulas contratuais, celebradas entre ambos, tem o arrendatário direito à resolução do contrato.

O legislador no artigo 1083.º n.º 5 do CC, refere ainda que *“É fundamento de resolução pelo arrendatário, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado e, em geral, a aptidão deste para o uso previsto no contrato.”*

Nestes casos, a resolução pelo arrendatário, conforme artigo 1084.º n.º 2 do CC, é feita por comunicação à contraparte, tornando-se eficaz uma vez recebida pelo senhorio a comunicação extrajudicial, segundo artigo 9.º n.º 7 do NRAU.

Concluindo, quanto à caducidade do direito de resolução, esta varia conforme estejamos perante os fundamentos do n.º 2 do artigo 1083.º do CC, ou perante todos os outros que *“pela sua gravidade ou consequências, torne exigível à outra parte a manutenção do arrendamento”*, ou perante os fundamentos que resultam do n.º 3 e 4 da mesma disposição legal.

Assim, segundo o artigo 1085.º n.º 1 do CC, *“A resolução deve ser efetivada dentro do prazo de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade”*, quanto às situações do n.º 2 do artigo 1083.º do CC. Tendo em conta o n.º 3 do artigo 1085.º do CC que, *“Quando se trate de facto continuado ou duradouro, o prazo não se completa antes de decorrido um ano da sua cessação”*, querendo isto dizer que, o prazo de um ano que o senhorio tem para a resolução do contrato, só inicia quando se verifique a cessação do facto duradouro ou continuado.

Por sua vez, o prazo para a resolução do contrato é reduzido a 3 meses, quando o fundamento da resolução é a do n.º 3 ou 4 do artigo 1083.º do CC.

3.6. Análise da doutrina e da jurisprudência juntamente com o caso prático real escolhido

Fazendo agora referencia ao caso prático, foi celebrado por escrito um contrato de arrendamento urbano, para fins habitacionais, com prazo certo de um ano, renovando-se

automaticamente no seu termo, nas mesmas condições, por períodos iguais e sucessivos de um ano, com início a 01 de março de 2019 e termo a 28 de fevereiro de 2020⁷⁵, sendo válido o contrato celebrado no que diz respeito ao objeto, forma e duração do contrato de arrendamento, respeitando assim os artigos 1069.º n.º1, quanto à celebração por escrito, o artigo 1067.º n.º1 e 1092.º e seguintes sobre o fim do contrato, artigos 1094.º n.º1 e 1095.º n.º1 e 2 quanto à duração do contrato, e artigo 1096.º n.º1 do CC sobre a renovação automática do contrato no seu termo.

No que diz respeito aos elementos do contrato, em específico relativamente ao conteúdo necessário, foram identificadas as partes, senhorios e arrendatário, através do nome, NIF, estado civil e regime de bens, ficando em falta, segundo o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, a naturalidade e data de nascimento, e por fim foi identificado as suas residências, n.º de CC, a identificação e localização do locado, assim como o fim do contrato, e a data de celebração do mesmo.

A casa de habitação que os senhorios dão de arrendamento ao arrendatário destina-se exclusivamente à habitação dos arrendatários, não podendo exercer qualquer tipo de indústria doméstica, conforme o artigo 1092.º do CC, nem lhe dar fim diverso daquele sem a autorização dos senhorios, pois é fundamento de resolução do contrato segundo o artigo 1083.º n.º 2 c) do CC.

No que diz respeito à licença de utilização, neste caso em concreto, há dispensa da mesma resultante de certidão emitida pela Câmara Municipal, conforme o artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006.

Quanto à renda anual, foi acordado o valor de 2.400,00€, a serem pagos em duodécimos mensais de 200,00€, pagos até ao dia 10 do mês a que disser respeito, na residência dos senhorios ou por depósito bancário. Podendo os senhorios, aumentarem a renda, se assim o entenderem, decorrido um ano sobre a data em que se inicia o contrato, cumprindo com o disposto nos artigos 1075.º n.º 1 e 1077.º n.º 1 do CC.

⁷⁵ Ver Anexos n.º 2 e 3.

Cumprindo assim o disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 160/2006 relativamente ao conteúdo necessário.

Quanto ao conteúdo eventual do contrato, cumprindo com o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, foi mencionado o número de inscrição da matriz, a menção da possibilidade do aumento da renda nos termos definidos pelo Governo e o prazo certo de um ano.

Para além disso, as partes estabeleceram outras cláusulas permitidas por lei, relativamente a assuntos recorrentes do interesse das partes, que dizem respeito aos direitos e obrigações do senhorio e do arrendatário, tais como:

Na habitação não poderão residir hóspedes, segundo o artigo 1093.º do CC, sob pena de os senhorios resolverem o contrato;

No que diz respeito a encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços, fica por conta do arrendatário, respeitando o disposto no artigo 1078.º n.º 1 do CC;

Questões relativas à realização de obras, nos termos do artigo 1038.º e), 1074.º n.º 1 e 1111 n.º 2 do CC.

À visita do locado antes da assinatura do contrato para verificar o bom estado de conservação e funcionamento do mesmo, de forma a verificar se existem “vícios” nos termos do artigo 1032.º do CC, sendo que findo o contrato de arrendamento obrigam-se a entregar o locado arrendando no mesmo estado, segundo o artigo 1043.º n.º 1 do CC;

A proibição do subarrendamento, nos termos do artigo 1038.º f) do CC.

Não permissão de animais de estimação no interior da casa dada em arrendamento;

Os outorgantes acordaram ainda que os senhorios podem visitar o local dado em arrendamento pelo menos uma vez por mês, tendo em conta o artigo 1036.º do CC e artigos 22.º-A e seguintes do RJOPA, na primeira terça-feira de cada mês entre as 19h30 e as 20h30. Para além disso, acordaram que podem visitar a casa noutra circunstância, desde que comuniquem os inquilinos, por carta registada, 5 dias antes da data.

Foi também acordado que as comunicações escritas relativas ao contrato, devem ser remetidas por carta registada com aviso de receção para as moradas contantes do contrato, para todos os efeitos legais, como consta do artigo 9.º n.º 7 c) do NRAU. E no caso de haver alteração das moradas deve ser comunicado à outra parte por carta registada com aviso de receção, para além disso, consideram-se efetuadas as comunicações endereçadas mesmo que sejam recusadas ou não reclamadas.

Por fim, é ainda referido que a oposição à renovação e a denúncia do contrato de arrendamento efetuada pelo senhorio e/ou inquilino opera nos prazos e condições estabelecidas nos artigos 1097.º e 1098.º do CC.

Desta forma, conclui-se que, de uma forma geral e na minha opinião, este contrato foi bem redigido e cumpre com as disposições gerais da lei que regem e dizem respeito ao contrato de arrendamento urbano, para fins habitacionais, com prazo certo.

4. O Procedimento Especial de Despejo

4.1. Noção e âmbito de aplicação

O Procedimento Especial de Despejo, PED, é um meio processual extrajudicial, que se caracteriza por ser célere e eficaz, e tem como objetivo a desocupação coerciva de um imóvel arrendado, quando o prazo legal ou convencional definido termina, e não existe cumprimento voluntário do arrendatário em entregar o imóvel ao senhorio, livre, quer de pessoas ou bens, de forma a efetivar a cessação do contrato de arrendamento, conforme o artigo 15.º n.º 1 do NRAU.

Todavia, este procedimento tem carácter facultativo, pois o senhorio pode recorrer em alternativa ao PED, à ação declarativa comum para despejo, nos termos do artigo 14.º do NRAU.⁷⁶

No entanto, caso optem pelo PED, têm de constituir previamente um título executivo, através das comunicações exigidas por lei em cada caso, como iremos ver mais à frente. Assim sendo, este procedimento poderá verificar-se em casos de: revogação do contrato, caducidade pelo decurso do prazo, cessação por oposição à renovação (pelo senhorio ou arrendatário), denúncia por comunicação operada pelo senhorio ou pelo arrendatário, e resolução operada pelo senhorio (nos termos do artigo 1083.º n.º 3 ou n.º 4 do CC) ou pelo arrendatário.

E ainda, as situações previstas no artigo 1084.º n.º 2 do CC, quando se tenha frustrado a comunicação ao arrendatário, segundo o artigo 15.º n.º 4 do NRAU. Ou seja, quando: há mora igual ou superior a 3 meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obras ordenada por autoridade pública; e ainda quando este constitua em mora superior a 8 dias, no pagamento da renda, por mais de 4 vezes, seguida ou interpeladas, no período de 1 ano.

Fora destes casos, não é possível o recurso ao PED, uma vez que o artigo 15.º n.º 2 do NRAU, contem uma enumeração taxativa. Nos restantes casos, o meio adequado para

⁷⁶ CARVALHO, J. H. Delgado de, *Ação Executiva para pagamento de quantia certa*, 2.ª Edição, QUID JURIS, 2016, Pág. 487.

⁷⁷

efetivar a cessação do arrendamento urbano é a ação de despejo, por força do artigo 14.º do NRAU.

Através deste meio, é também possível a obtenção do pagamento de rendas, encargos e/ou despesas, de forma acessória, a que possa haver lugar por parte do arrendatário, conforme o artigo 15.º n.º 6 NRAU.

Este procedimento encontra-se regulamentado nos artigos 15.º a 15.º-S do NRAU, no Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, e na Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro que veio revogar a Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro, sendo que o modelo de requerimento de despejo, encontra-se *online* no site dos tribunais.org⁷⁷, na parte que diz respeito ao arrendamento e despejo, mais concretamente ao Procedimento Especial de Despejo.⁷⁸

A Lei 31/2012, de 14 de agosto, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano⁷⁹, sendo que, o referido procedimento, foi uma das principais alterações introduzidas por esta Lei, tendo como fim, diminuir o prazo de despejo, uma vez que, havia uma mora associada aos meios judiciais na efetivação de se impor aos arrendatários a desocupação coerciva dos imóveis, fazendo com que a oferta de imóveis para arrendar fosse pouca face à procura dos mesmos.

Neste sentido, segundo Edgar Valente, *“tais processos durariam em média cerca de 16 meses, não motivando o crescimento do número de imóveis no mercado de arrendamento, contribuindo, pelo contrário para a diminuição da oferta contra uma crescente procura.”*⁸⁰

Atualmente, em regra, o PED dura 4 meses, sem oposição ao requerimento de despejo, passando para 8 meses, no caso de haver oposição por parte do arrendatário. Este tem natureza urgente, segundo o artigo 15.º-S n.º 10 NRAU.

Para além disso, a Lei 31/2012, de 14 de agosto, veio também criar o Balcão Nacional de Arrendamento (BNA), sendo que o mesmo só teve início com o Decreto-Lei n.º 1/2013,

⁷⁷ Site online dos tribunais: <https://tribunais.org.pt/>

⁷⁸ Requerimento de Despejo, disponível em: <https://tribunais.org.pt/Portals/32/Formularios/BAS/BAS-PED-Modelo-Requerimento-Despejo.pdf?v=4>

⁷⁹ Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro – aprovou o NRAU;

⁸⁰ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Procedimento especial de despejo: com as alterações resultantes da Lei n.º 79/2014*, 1.ª Edição, Coimbra Editora, 2015, Pág. 10.

78

de 7 de janeiro, fazendo com que o PED passa-se a ser tramitado de forma eletrónica em todo o país, através do BNA, inicialmente.

Posteriormente, foram feitas alterações legislativas ao NRAU, operadas pelas Leis n.º 42/2017 e n.º 43/2017, de 14 de junho, e pelas Leis n.º 12/2019 e n.º 13/2019, de 12 de fevereiro; e ainda à Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro, que regulava vários aspetos do PED, alterada pela Portaria n.º 267/2018, de 20 de setembro e mais recentemente revogada pela Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro, que regulamenta o BAS (Balcão do Arrendatário e do Senhorio), que veio substituir o antigo BNA, como iremos ver no ponto seguinte.

Recentemente, o Procedimento Especial de Despejo sofreu alterações, aprovadas pela entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, no que diz respeito à sua tramitação, assim como à legislação pelo qual se rege este procedimento, como iremos ver ao longo deste capítulo.

A referida lei procedeu à integração da tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento junto do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), substituindo assim o antigo BNA. E procedeu também à oitava alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro.

Por fim, como veremos, o acesso a este procedimento, pelo senhorio, ou mandatário em representação deste, depende de um conjunto de requisitos a observar, tendo em atenção o âmbito de aplicação, o pagamento de taxas de justiça e caução de rendas, se aplicável, e a imposição de que o procedimento não seja usado sem fundamento.

4.2. Balcão do Arrendatário e do Senhorio

Com a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, o Balcão do Arrendatário e do Senhorio, ou BAS, previsto no artigo 15.º-A do NRAU, veio substituir o antigo BNA, Balcão Nacional de Arrendamento, e o Sistema de Injunção em Matéria de Arrendamento (IMA), que tinha surgido anteriormente, no âmbito da Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto, com o objetivo de concentrar, num único balcão, a competência para a receção e tramitação do PED e do procedimento de injunção em matéria de arrendamento.

O objetivo desta agregação foi simplificar o funcionamento e reforçar as garantias de senhorios e arrendatários, e criar um sistema integrado de acesso à informação. O BAS visa proteger, aqueles que se encontrem em incumprimento quanto ao pagamento de rendas motivado por uma situação de carência de meios.⁸¹

É uma secretaria judicial com competência exclusiva para assegurar a tramitação do PED, sendo que esta é um organismo dependente da Direção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ) e tem competência em todo o território nacional, como prevê o artigo 15.º-A.

Foi com a aprovação de medidas no âmbito da justiça, relacionadas com a habitação e outras alterações legislativas que dizem respeito ao arrendamento, que constam da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que foi publicada a Portaria n.º 49/2024 de forma a regulamentar o BAS.

Simultaneamente, foi publicada a Portaria n.º 50/2024, de 15 de fevereiro, que vem definir esses mesmos pressupostos de forma a verificar situações de carência de meios do arrendatário no âmbito do PED, junto do BAS. Pretende também garantir uma resposta habitacional digna aos arrendatários e acautelar as devidas respostas de emergência social.

Neste sentido, é ainda previsto que a notificação dirigida ao arrendatário, no âmbito do PED, preste informação relativa aos serviços públicos a que o arrendatário se pode dirigir, caso não tenha alternativa de habitação.

Assim, são considerados arrendatários em situação de carência de meios, segundo o artigo 2.º da Portaria n.º 50/2024, de 15 de fevereiro, os que beneficiam de prestação de desemprego, abono de família e garantia de infância, pensão social de velhice, pensão social de invalidez do regime especial de proteção de invalidez, complemento solidário para idosos, complemento da prestação social para a inclusão, subsidio de apoio ao cuidador informal principal e ou rendimento social de inserção.

A aferição da existência de meios cabe ao BAS, após a admissão do requerimento de despejo, de forma automática. Caso o arrendatário se encontre em situação de carência de

⁸¹ Conforme preâmbulo da Portaria n.º 50/2024, de 15 de fevereiro.

meios, o BAS encaminha a informação, para o município da morada do locado, cabendo às autoridades públicas atuar neste âmbito, artigo 4.º da Portaria n.º 50/2024, de 15 de fevereiro.

A tramitação do PED, numa fase inicial, pertence ao BAS, na receção do requerimento de despejo e respetiva notificação do mesmo ao arrendatário e subsequente conversão do requerimento em título para desocupação do imóvel. No entanto, durante a tramitação, pode ser necessária a intervenção dos tribunais, como é o caso da apresentação de oposição do requerimento de despejo por parte do arrendatário, a autorização para entrada imediata no imóvel pelo Agente de Execução, notário ou oficial de justiça, bem como o pedido de suspensão e diferimento de desocupação do imóvel arrendado.

Segundo o artigo 15.º n.º 9, *“Os autos são distribuídos ao tribunal da situação do locado no primeiro momento processual em que se suscite uma questão sujeita a decisão judicial.”*

É o Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro e a Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro, que definem o conjunto de regras aplicáveis ao funcionamento do PED e do BAS.

A apresentação do requerimento por mandatário, Solicitador ou Advogado, é feito através do preenchimento e do envio de formulário eletrónico disponível na Área de serviços Digitais dos Tribunais, juntamente com a versão eletrónica dos documentos necessários, artigo 4.º n.º 1 da Portaria n.º 49/2024.

Por sua vez, a apresentação do requerimento, pelo próprio requerente, poderá ser feita, na Área dos Serviços Digitais dos Tribunais, com recurso ao certificado digital de autenticação integrado no CC ou à Chave Móvel Digital, podendo ser utilizado o Sistema de Certificação de Atributos Profissionais associado a estes, preenchendo os campos de dados e submetendo os documentos digitalizados; ou mediante a entrega de requerimento em papel ou em ficheiro eletrónico, juntamente com todos os documentos em papel, numa das secretarias judiciais competentes, artigo 3.º n.º 1 a) e b) e n.º 3 da Portaria n.º 49/2024.

Após a secretaria receber o requerimento em formato de papel e os documentos, transcreve esses mesmos dados, para a aplicação informática do BAS, como prevê o artigo 3.º n.º 4 da Portaria n.º 49/2024, após a sua submissão, tem de ser assinado pelo requerente, de forma a concordar com o requerimento, sendo-lhe entregue o comprovativo do envio do

requerimento e os dados para proceder ao pagamento da taxa de justiça, conforme o n.º 5 do referido diploma legal.

A apresentação do requerimento de despejo, em papel, determina o pagamento de uma multa no valor de duas unidades de conta processuais, paga juntamente com a taxa de justiça, por força do artigo 4.º n.º 2 e 3 da Portaria n.º 49/2024.

O BNA foi criado com inspiração no Balcão Nacional de Injunções, este tinha como objetivo obter um título executivo para pagamento de quantia certa, já o BNA pretendia obter um título para desocupação do local arrendando, após a aposição da respetiva fórmula ao requerimento, dando-lhe força executiva, nas situações de ausência de oposição ou face à imprudência desta, assim, o BAS veio agora concentrar, num único balcão ambas as matérias.

O título para desocupação do locado será obtido eletronicamente no BAS, através da conversão do requerimento de despejo em título, constituindo um documento-base, que conjuntamente com o requerimento de despejo, permitem obter a desocupação do imóvel, sendo efetivada por agente de execução, notário ou oficial de justiça, através da apreensão do imóvel e entrega ao senhorio.

A aceitação do requerimento de despejo depende da observância de alguns requisitos, impostos pelo artigo 15.º-B n.º 2 do NRAU, e para além disso é necessário a existência de um contrato de arrendamento escrito (como resulta da imposição de forma do artigo 1069.º do CC) e a comprovação da liquidação do Imposto de Selo associado ao registo do contrato na Autoridade Tributária ou a comprovação por parte do senhorio, que da liquidação do IRS ou IRC respeitante aos últimos 4 anos, resultam os rendimentos auferidos a título de rendas relativamente ao imóvel, segundo o artigo 15.º n.º 5 do NRAU.

Segundo Edgar Valente, “*esta última condição releva a implícita função de controlo e fiscalização do BNA em relação ao cumprimento das obrigações tributárias por parte dos demais senhorios*”.⁸²

⁸² VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Procedimento especial de despejo: com as alterações resultantes da Lei n.º 79/2014*, 1.ª Edição, Coimbra Editora, 2015, Pág. 21.

Determina o artigo 15.º-C n.º 1 alíneas b) e i) do NRAU, que a ausência de tais documentos, constitui fundamento de recusa do requerimento.

Por fim, aqueles que fizerem deste meio processual um uso abusivo do mesmo, ocorrem em responsabilidade nos termos da lei, sendo que *“o senhorio ou o arrendatário que usarem meios cuja falta de fundamento não devessem ignorar ou fizerem uso manifestamente reprovável do procedimento especial de despejo, respondem pelos danos que culposamente causarem à outra parte e incorrem em multa de valor não inferior a 10 vezes a taxa de justiça devida.”*, segundo o artigo 15.º-R do NRAU.

4.3. Requerimento de Despejo

O requerimento de despejo é regulado pelo artigo 15.º-B do NRAU, este é necessário para dar início ao PED, onde consta os dados importantes para a cessação do contrato de arrendamento, independente do fim desse contrato (habitacional ou não-habitacional) e acessoriamente ao pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso, uma vez que é permitida esta opção.

Desta forma, devem constar os seguintes elementos no requerimento: identificação das partes (nome, domicílio ou sede, número de identificação civil ou fiscal ou de pessoa coletiva); endereço de correio eletrónico; identificação do tribunal competente para apreciação dos autos em caso de distribuição; identificação do local onde deve ser feita a notificação do arrendatário; fundamento de despejo e os documentos necessários; indicação do valor de renda; formulação do pedido e no caso de pedido acessório indicar o valor do capital e juros vencidos; juntar comprovativo do pagamento do IS ou comprovativo da liquidação do IRS ou IRC, dos últimos 4 anos, salvo se o contrato for mais recente; demonstrar que pretende pagar a taxa de justiça ou indicar a modalidade de apoio judiciário; indicação do Agente de Execução para proceder à desocupação do locado (ou notário, para estes casos) e execução para pagamento de rendas, despesas ou encargos em atraso; indicação do IBAN de conta por si titulada; e por fim, a assinatura do requerimento pelo senhorio.

No caso de haver mais do que um arrendatário, ou no caso do locado se tratar de casa de morada de família, o requerente deve indicar todos os arrendatários e respetivos cônjuges e identificar os respetivos domicílios, segundo o artigo 15.º-B n.º 3 do NRAU.

Se no contrato de arrendamento, não constar o cônjuge do arrendatário, o seu domicílio corresponde à morada do locado, por força do artigo 15.º-B n.º 4.

No caso de o requerente indicar o seu correio eletrónico, as comunicações e notificações são efetuadas por este meio, ao abrigo do artigo 15.º-B n.º 10.

Apesar de não resultar do artigo 15.º-B ou 15.º-C do NRAU, deve ser referido e identificado o locado a despejar, como consta do modelo oficial do requerimento de despejo constante da Portaria n.º 30/2015, de 12 de fevereiro, em que a identificação do imóvel é o primeiro dado a ser fornecido.

Este deverá ser dirigido ao BAS e submetido eletronicamente, como já referido anteriormente, através do preenchimento do modelo próprio, podendo a sua apresentação ser feita por mandatário ou pelo próprio requerente, nos termos especificados anteriormente. No caso de o requerimento ser entregue por advogado ou solicitador, este é feita por via eletrónica, com menção da existência de mandato e do domicílio profissional do mandatário, segundo o artigo 15.º-B n.º 6 do NRAU.

Em qualquer caso, o requerimento só é tido como apresentado na data em que for paga a taxa de justiça, segundo o artigo 6.º n.º 1 da Portaria n.º 49/2024 de 15 de fevereiro, sem prejuízo das situações em que o requerente beneficie de apoio judiciário.

O valor da taxa de justiça, devida pela apresentação do requerimento de despejo, deverá ser apurado segundo a tabela II do Regulamento das Custas Processuais – Decreto-Lei n.º 34/2008, de 26 de fevereiro, pela utilização dos valor de execução em que as diligências não são feitas por oficial de justiça, sendo que os procedimentos que não excedam os 30.000,00€ o valor é de 0,25 UC, isto é, 25,50€, e no caso de exceder os 30.000,01€ o valor da taxa de justiça é de 0,5 UC, ou seja, 51,00€.

Por sua vez, para determinação do valor do PED, vigora o artigo 298.º n.º 1 do CPC, conforme o artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 1/2023, de 7 de janeiro, correspondendo ao valor da renda de dois anos e meio, acrescido do valor das rendas em dívida.

Segundo o artigo 8.º n.º 2 do DL n.º 1/2013, é possível requerer a desocupação de um conjunto de imóveis se estes se encontrarem no mesmo concelho, se existir uma dependência funcional entre eles, como por exemplo no caso de imóvel para habitação e garagem ou arrecadação descritos em frações autónomas distintas, e se as partes que derivam do contrato forem as mesmas.

No entanto, no requerimento de despejo, apenas deve ser mencionado o imóvel principal do qual existe a dependência funcional dos restantes, sendo que a conexão entre eles será analisada através da junção dos contratos de arrendamento a juntar com o requerimento de despejo, e a renda a indicar deve ser a soma das rendas dos vários imóveis, como consta do n.º 3 alíneas a) e b).

Quanto às diferentes formas de cessação do contrato de arrendamento, como já foi visto, importa agora referir que para além dos contratos de arrendamento, são necessários juntar outros documentos, juntamente com o requerimento de despejo, para a sua aceitação, em cada uma das diferentes formas de cessação, conforme o artigo 15.º n.º 2 do NRAU. São elas: no caso da alínea a) o acordo previsto no artigo 1082.º n.º 2 do CC; no caso da alínea b) basta o contrato escrito do qual conste a fixação do decurso do prazo; no caso da alínea c) o comprovativo da comunicação prevista no artigo 1097.º n.º 1 ou 1098.º n.º 1 do CC; no caso da alínea d) o comprovativo da comunicação prevista no artigo 1101.º c) ou 1103.º n.º 1 do CC ou da comunicação do artigo 33.º n.º 5 a) do NRAU; no caso da alínea e) o comprovativo da comunicação prevista no artigo 1084.º n.º 2 do CC ou o comprovativo emitido pela autoridade competente da oposição à realização da obra; no caso da alínea f) o comprovativo da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.

Poderá ser pedido cumulativamente, com o pedido de desocupação do locado, o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, segundo o artigo 15.º n.º 6 do NRAU, desde que tenha sido comunicado ao arrendatário o montante em dívida, sendo que este é um pedido acessório, salvo se o senhorio tenha intentado uma ação executiva para o pagamento de quantia certa, segundo o artigo 14.º-A do NRAU (*pois se já estiver pendente execução para pagamento de quantia certa, não se*

*pode repetir em sede de PED esse pedido*⁸³), valendo como título executivo esse comprovativo de comunicação, juntamente com o contrato de arrendamento.

Para tal, é necessário que haja uma comunicação feita pelo senhorio ao arrendatário, de valor em dívida a título de rendas, encargos ou despesas, devendo juntar ao requerimento de despejo essa comunicação, de forma a fundamentar esse pedido, devendo ainda justificar os valores, bem como os cálculos que levaram a esses valores.

Segundo Edgar Valente, no caso de falta desta comunicação, este pedido acessório não será tido em conta, mantendo-se apenas o pedido principal de despejo.⁸⁴

Apesar deste pedido ser dirigido ao BAS, este seguirá os mesmos termos da execução para o pagamento de quantia certa, judicialmente (nos termos do artigo 14.º-A do NRAU), no tribunal competente, com as especificidades do artigo 12.º do DL 1/2013, que é preenchido previamente pelo requerente no requerimento.

Por fim, temos de analisar as situações em que o BAS recusa o requerimento de despejo. Este é analisado na secretaria judicial, uma vez que são vários os elementos necessários, como vimos, artigo 15.º-B do NRAU, para que o requerimento seja aceite, juntamente com o contrato de arrendamento e demais documentos necessários, para dar início ao PED.

Assim, o requerimento de despejo, só pode ser recusado, tendo em contas os fundamentos do artigo 15.º-C do NRAU. São eles: não estar endereçado o BAS; não indicar o fundamento de despejo ou não for acompanhado dos documentos obrigatórios; não se indicar o valor da renda; não estiver indicada a modalidade do apoio judiciário; for omitida a identificação das partes, o domicílio do requerente, os números de identificação civil e fiscal ou o lugar da notificação do requerido; não estiver assinado; não constar de modelo próprio; não se pagar a taxa de justiça; não se mostrar pago o IS ou liquidação do IRS ou IRC; e ainda, o pedido não se ajustar à finalidade do procedimento.

⁸³ PINTO, Rui, *Manual da Execução e Despejo*, 1.ª Edição, Coimbra Editora, 2013, Pág. 1168;

⁸⁴ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 479.

Quando existe omissão do número de identificação civil do requerido, quando se tratar de pessoa singular, não é motivo de recusa de requerimento, quando este declarar que desconhece aquele número, segundo o artigo 15.º-C n.º 2 do NRAU.

Nos restantes casos, *“o requerente pode apresentar outro requerimento no prazo de 10 dias subsequentes à notificação daquela, considerando-se o procedimento iniciado na data em que teve lugar o pagamento da taxa devida pela apresentação do primeiro requerimento ou a junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado da taxa de justiça e dos demais encargos com o processo.”*, nos termos do n.º 3 do referido diploma legal.

No caso de distribuição judicial do PED, o juiz não detém poderes para indeferir o requerimento, se notar que falta algum dos elementos necessários, uma vez que quem tem esse poder é a secretaria do BAS, numa fase inicial, o juiz apenas pode convidar as partes a aperfeiçoar a peça processual apresentada, segundo o artigo 590.º n.º 2 b) n.º 3 e 4 do CPC.

4.4. Tramitação

Analizamos anteriormente os aspetos mais importantes do requerimento de despejo, ou seja, os elementos necessários para que o mesmo seja aceite, nos termos do artigo 15.º-B do NRAU, de forma a dar início ao PED, e os elementos, que na sua falta, são fundamento de recusa do mesmo, segundo o artigo 15.º-C do NRAU.

Assim, importa agora explorar os passos do procedimento especial de despejo, a partir da entrega do requerimento de despejo no BAS, até à sua extinção.

Como iremos ver, a tramitação do PED não é uniforme, uma vez que, as diferentes fases do procedimento, será determinada, consoante os pedidos que são feitos por parte do requerente no requerimento apresentado. Como já sabemos, poderá ser feito o pedido para desocupação do locado, e acessoriamente o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas em mora.

Para além disso, a tramitação do PED, também está condicionada pela atitude que o requerido adotar, pois uma vez notificado pelo BAS, este pode adotar 3 posições distintas:

pode fazer com que haja extinção do procedimento, face à desocupação voluntária do locado e pagamento das dívidas; pode opor-se ao requerimento ou pedir deferimento da desocupação do imóvel arrendado, fazendo com que o tribunal intervenha; e pode ainda ter de haver a intervenção de um Agente de Execução, notário, ou oficial de justiça, de forma coerciva, uma vez que este recusa voluntariamente a desocupação do locado.

4.4.1. Notificação do arrendatário

A primeira fase do Procedimento Especial de Despejo diz respeito, à apresentação do requerimento de despejo à secretaria do BAS, e respetivo controlo do seu conteúdo, pela mesma. Após isso, este pode dar lugar ao desencadeamento do procedimento, determinando a sua admissibilidade, pelo cumprimento do conteúdo, ou a recusa do mesmo, pela recusa do seu conteúdo, dispondo o requerente um prazo de 10 dias para apresentar um novo requerimento de despejo, se assim o entender.

No caso de o requerimento ser admitido, o BAS remete notificação ao requerido, através de carta registada com aviso de receção, artigo 15.º-D n.º 1 do NRAU, no qual deverá conter todos os elementos constantes do artigo 15.º-B n.º 2 a) a h), como consta do artigo 15.º-D n.º 4 a), do mesmo diploma, para que este no prazo de 15 dias: desocupar o locado, e sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa por ele liquidada; ou deduzir oposição à pretensão e ou requerer diferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto no artigo 15.º-M.

No caso de haver mais do que um requerido, deve cada um ser notificado individualmente, para a morada que consta do requerimento de despejo, segundo o artigo 15.º-D n.º 2 do NRAU.

A notificação deve informar o prazo que o requerido tem para a oposição e a forma de contagem do mesmo; assim como as consequências associadas à apresentação de oposição infundada, à ausência de oposição, à ausência de desocupação voluntária do locado perante a falta de oposição, ou à ausência do pagamento ou depósito das rendas que se venceram ou forem vencendo na pendência do PED, assim como a ausência do pagamento nos casos de pedidos de pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso, conforme artigo 15.º-D n.º 4 b) a f).

Deve ainda indicar, nos casos em que há mora igual ou superior a 3 meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obras ordenada por autoridade pública; ou quando este constitua em mora superior a 8 dias, no pagamento da renda, por mais de 4 vezes, seguida ou interpeladas, no período de 1 ano, que o arrendatário pode colocar fim à mora no prazo de 15 dias, exceto quando esta situação se repetia mais do que uma vez, artigo 15.º-D n.º 4 g).

A notificação interrompe a prescrição, nos termos do artigo 323.º do CC, quanto ao prazo prescricional de cinco anos do direito às rendas por parte do requerente, segundo o artigo 15.º-D n.º 5.

Desta forma, o requerido, pode adotar uma das duas opções, no prazo de 15 dias, que lhe é dado, com a notificação rececionada, conforme resulta do artigo 15.º-D n.º 1, como já vimos.

A primeira, é a mais simples e diminui o PED, uma vez que se trata da mera desocupação do locado, e do pagamento da quantia pedida, no caso de ter havido pedido acessório do pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso, procedendo ainda ao pagamento da taxa que foi liquidada pelo requerente, relacionada com a apresentação do requerimento de despejo (taxa de justiça), no prazo de 15 dias. Fazendo assim com que, segundo o artigo 15.º-G n.º 1 do NRAU, o PED extinga.

A segunda, consiste na oposição por parte do requerido ao requerimento de despejo, devendo a mesma ser fundamentada, impugnando o fundamento invocado para a cessação extrajudicial do contrato pelo senhorio e pelas quantias por ele indicadas, se tiver havido pedido acessório, sendo este o momento certo e único para o fazer, uma vez que, caso não o faça, será proferida decisão judicial para entrada imediata no domicílio, com a faculdade de o requerente a efetivar imediatamente, e condena o requerido no pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, constituindo título executivo para pagamento de quantia certa, não havendo lugar a oposição à execução, nos termos do artigo 15.º-EA n.º1 a) e n.º3 e 4.

Assim se conclui que, o PED poderá culminar na desocupação voluntária do locado, no prazo de 15 dias, ou culminar no despejo coercivo, executado por Agente de Execução, notário ou por oficial de justiça.

Vejamos assim, cada uma das referidas situações de forma detalhada, depois da notificação do requerimento de despejo ao arrendatário.

4.4.2. Desocupação voluntária ou constituição de título para desocupação do locado

Após o arrendatário ser notificado para desocupar o locado, este tem um prazo de 15 dias para o fazer, e caso cumpra com o que é pedido pelo requerente via notificação, dará origem à extinção do procedimento especial de despejo, uma vez que, a desocupação voluntária do locado, é causa para extinção do procedimento, segundo o artigo 15.º-G n.º 1 do NRAU, como já foi referido.

Nestes casos, faz com que não haja a conversão por parte do BAS, do requerimento de despejo, em título para desocupação do locado, deixando de existir a intervenção judicial por parte do tribunal competente, onde haveria lugar à desocupação coerciva do locado.

Da mesma forma, que a desocupação voluntária deve ser feita no prazo de 15 dias após a notificação ao arrendatário, este tem o mesmo prazo para pagar as rendas, despesas ou outros encargos, que tem em atraso, no caso de ter havido lugar, juntamente com o requerimento de despejo, pedido acessório para este fim.

Assim, no caso de o arrendatário, desocupar o locado, mas não pagar as rendas, encargos ou outras despesas em mora, o PED prosseguirá com este pedido, convertendo o requerimento em título para a desocupação do locado, ou decisão judicial para a desocupação do mesmo, assim, o BAS remete os documentos necessários ao tribunal competente, dando lugar a uma ação executiva de quantia certa, para pagamento de rendas, encargos ou despesas, nos termos do artigo 12.º n.º 1 do DL n.º 1/2013.⁸⁵

⁸⁵ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 491.

Desta forma, existem três momentos que dão lugar à constituição de título para desocupação do locado, ou seja, situações que em o BAS converte o requerimento de despejo, em título para desocupação do locado de forma coerciva. Quando: depois de notificado, o arrendatário não deduz oposição no prazo de 15 dias; ou nos casos de haver oposição, esta dar-se por não deduzida; ou na pendência do PED, o requerido não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo, artigo 15.º-E n.º 1 a) a c) do NRAU.

O título de desocupação é autenticado com recurso a assinatura eletrónica, e o BAS disponibiliza o requerimento de despejo no qual tenha sido colocada a fórmula de título para desocupação do locado, artigo 15.º-E n.º 2 e 3 do NRAU, e remete ao requerente e ao profissional designado, agente de execução, notário ou oficial de justiça.

No entanto, tem ainda de se ter em conta as situações protegidas pelo disposto no artigo 15.º-M do NRAU, que faz suspender a diligência de desocupação coerciva do locado, que iremos explorar mais à frente, na fase executiva.

Nos casos em que o arrendatário não deduz oposição, ou a oposição tem-se por não deduzida, ou nos casos em que não pagar a taxa de justiça e/ou a caução, ou não pagar as rendas que se forem vencendo durante o PED, o processo é imediatamente conclusivo ao juiz para proferir decisão judicial para entrada imediata no domicílio, artigo 15.º-EA n.º 1 do NRAU⁸⁶.

No caso de ter sido efetuado o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso, a decisão judicial aplica-se igualmente sobre este pedido, como prevê o n.º 3 do referido diploma legal.

Após a decisão judicial favorável para entrada imediata no domicílio, a sentença é notificada às partes, ao agente de execução ou notário, e no prazo de 30 dias o arrendatário tem de proceder à entrega do imóvel, valendo como autorização para entrada imediata no domicílio, sendo que este prazo, pode ser outro, no entanto tem de ser acordado pelas partes,

⁸⁶ Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

caso contrário, o agente de execução ou notário, deslocam-se ao locado para tomar posse do imóvel, artigo 15.º-EA n.º 5 do NRAU.

Conferida autorização judicial para entrada no domicílio, o agente de execução ou o notário, desloca-se imediatamente ao locado para tomar posse do imóvel, artigo 15.º-J n.º 1 NRAU.

A sentença que ordene a desocupação coerciva do locado e que condene no pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, constitui título para pagamento de quantia certa e não há lugar a oposição na execução, conforme o n.º 4 do referido diploma legal.

4.4.3. Oposição ao requerimento de despejo

Após a notificação do arrendatário, por parte do BAS do requerimento de despejo, poderá, no prazo de 15 dias, fazer uso do seu direito de defesa, nos termos do artigo 15.º-F do NRAU, à exigência do senhorio, de desocupação do locado, e possivelmente, no pedido acessório de pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso. Sendo este o momento certo, para o arrendatário se defender, seja quanto ao contrato de arrendamento, seja quanto aos valores peticionados.

A falta de dedução de oposição, faz com que o arrendatário perca o direito à mesma. Para além disso, o requerimento de despejo, é convertido em título para desocupação do locado, nos termos do artigo 15.º-E n.º 1 a) do NRAU e o processo é imediatamente conclusivo ao juiz para proferir decisão judicial para entrada imediata no imóvel, artigo 15.º-EA n.º 1 a) do NRAU.

O mesmo se aplica ao pedido acessório de rendas, encargos e despesas, sendo que o título será remetido para o tribunal competente, dando lugar a uma execução de pagamento de quantia certa, onde não há lugar a oposição, segundo o artigo 15.º-J n.º 5 e 6 do NRAU e 15.º-EA n.º 3 do NRAU.

Na oposição o arrendatário, deve identificar as pessoas a quem o direito seja comunicável, o respetivo regime de bens vigente, quando aplicável, outras pessoas que se encontrem a residir no locado, licitamente, e qualquer uma das situações que motivem a

suspensão ou diferimento da desocupação do locado nos termos do artigo 15.º-M, e se o locado corresponde à casa de morada de familiar, segundo o artigo 15.º-F n.º 3 a) a e).

A dedução de oposição deve conter um fundamento válido, uma vez que, a dedução de oposição sem fundamento válido e que o requerido não deva ignorar, responsabiliza-o pelos danos que cause ao requerente e determina a condenação em multa, segundo o artigo 15.º-D n.º 4 e) do NRAU. Tendo como objetivo, evitar que o arrendatário apenas deduza oposição de forma a permanecer no locado, no entanto, este tem de continuar a pagar as rendas.

A apresentação de oposição no BAS, é feita por via eletrónica, sendo que tem de ser acompanhada obrigatoriamente do comprovativo do pagamento da taxa de justiça⁸⁷ ou do comprovativo do pedido de concessão do benefício de apoio judiciário⁸⁸, segundo o artigo 11.º n.º 1 da Portaria n.º 49/2024, e artigo 15.º-F n.º 2 e 5 do NRAU.

Para além disso, nas situações do artigo 1083.º n.º 3 e 4 do CC⁸⁹, é ainda paga uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a 6 rendas, nos termos do artigo 13.º da Portaria.

No caso de o arrendatário não pagar a taxa, a caução, ou a taxa no prazo de 5 dias quando o pedido de apoio judiciário for indeferido, a oposição considera-se não deduzida, artigo 15.º-F n.º 6 e 7 do NRAU, e o requerimento de despejo, é convertido em título para desocupação do locado, nos termos do artigo 15.º-E n.º 1 b) do NRAU e este é motivo para o processo ser conclusivo ao juiz para proferir decisão judicial para entrada imediata no imóvel, artigo 15.º-EA n.º 1 b) do NRAU.

É obrigatória a constituição de advogado para a dedução de oposição ao requerimento de despejo, em sede de oposição, segundo o artigo 15.º-S n.º 3 do NRAU.

⁸⁷ Calculada em conformidade com os valores constantes da tabela II do Regulamento das Custas Processuais, aplicáveis à oposição à execução ou à penhora – artigo 22.º n.º 2 do DL n.º 1/2013.

⁸⁸ Na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado da taxa de justiça e demais encargos com o processo.

⁸⁹ Casos em que exista um pedido acessório de pagamento de rendas, encargos ou despesas, quando se verifique a mora igual ou superior a três meses do pagamento de renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário.

Estes são pressupostos processuais em que a verificação por parte do juiz deverá ter conhecimento prévio, antes do conhecimento dos fundamentos alegados pelas partes e da realização da audiência de julgamento, que deve ter lugar no prazo de 20 dias, a contar da distribuição ou da conclusão dos autos, artigo 15.º-I n.º 1 do NRAU.

Depois de deduzida a oposição, o BAS apresenta os autos à distribuição ou fá-los conclusos, e remete uma cópia da oposição ao requerente, artigo 15.º-H n.º 1 do NRAU.

Após 10 dias da notificação da oposição, o requerente pode deduzir incidente de intervenção principal, provocada nos termos dos artigos 316.º a 320.º do CPC, devendo ser apresentada no processo que corre no tribunal para onde o procedimento de despejo foi remetido, artigo 15.º-H n.º 2 do NRAU e artigo 12.º da Portaria n.º 49/2024.

Após serem recebidos os autos e depois de serem verificados o cumprimentos dos requisitos necessários, caso o juiz ache necessário, pode convidar as partes a aperfeiçoarem as peças processuais, no prazo de 5 dias, por falta de informação fornecida, ou a apresentarem novo articulado, no prazo de 10 dias, para garantir o contraditório, nos termos do artigo 15.º-H n.º 3 NRAU.

Neste sentido, o Tribunal da Relação de Lisboa, no acórdão do processo n.º 937/21.3YLPRT.L1-A-7, de 5 de abril de 2022, refere que *“por razões de economia processual e de tutela efetiva do arrendatário justificam que no âmbito do PED, o arrendatário se possa defender, na oposição, por impugnação, por exceção e ainda, por reconvenção, fazendo valer, designadamente, o seu direito a benfeitorias ou despesas relativas à coisa cuja entrega lhe é pedida, operando a compensação de créditos e evitando a interposição de ação autónoma, que poderia vir a constituir causa prejudicial à efetiva desocupação do locado.”*⁹⁰

Na audiência de julgamento, o juiz ditará logo para a ata, a sentença, sucintamente fundamentada, nos termos do artigo 15.º-I n.º 10 do NRAU, sendo que a improcedência dos fundamentos alegados pelo requerido na oposição, determinará a decisão judicial favorável à desocupação coerciva do locado. Ou seja, este tem um prazo de 30 dias para proceder à

⁹⁰ Disponível em: www.dgsi.pt

entrega do imóvel, sendo que tal decisão vale como autorização para entrada imediata no domicílio, artigo 15.º-I n.º 11. No entanto, as partes podem estipular um prazo diferente ao da lei, artigo 15.º-I n.º 12 do NRAU e a sentença é notificada às partes, ao agente de execução ou ao notário, n.º 13.

Por outro lado, sendo atribuída razão ao requerido, o despejo não terá lugar por falta de título idóneo que permita ao BAS proceder, na figura do agente de execução, notário ou oficial de justiça, à desocupação coerciva do locado.

Conferida autorização judicial para entrada no domicílio, o agente de execução ou o notário, desloca-se imediatamente ao locado para tomar posse do imóvel, artigo 15.º-J n.º 1 NRAU.

E ainda, *“a sentença que ordene a desocupação do locado e que condene o requerido no pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, quando tal tenha sido peticionado, constitui título executivo para pagamento de quantia certa”*, artigo 15.º-J n.º 5 do NRAU. Não havendo lugar à oposição, nestes casos, nos termos do n.º 6.

Por fim, *“Independentemente do valor da causa e da sucumbência, da decisão judicial para desocupação do locado cabe sempre recurso de apelação, nos termos do Código de Processo Civil, o qual tem sempre efeito meramente devolutivo”*, artigo 15.º-G NRAU. No entanto, a interposição do recurso da decisão não obsta à exequibilidade da desocupação coerciva do locado, não havendo lugar à suspensão do processo.

4.4.4. Diferimento da desocupação

Na vigência da anterior redação da Lei n.º 6/2006, o diferimento da desocupação, era regido individualmente pelo artigo 15.º-N e 15.º-O. Com a atual redação, após a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, as referentes leis foram revogadas. Fazendo com que, segundo o artigo 15.º-M n.º 1 *“À suspensão e diferimento da desocupação do locado aplica-se, com as devidas adaptações, o regime previsto nos artigos 863.º a 865.º do Código de Processo Civil.”*

Assim, tendo em conta os artigos 864.º e 865.º do CPC, no caso do locado se tratar de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo de oposição ao requerimento de despejo, o arrendatário pode requerer o diferimento da desocupação, por razões sociais

imperiosas, ou seja, requerer o aumento ou dilatação do prazo dado ao arrendatário para proceder à desocupação do imóvel arrendado para habitação, incumbindo ao arrendatário apresentar todas as provas necessárias à decisão do juiz e indicar até três testemunhas relevantes.

O juiz deve decidir o diferimento de desocupação do locado, tendo em conta as exigências de boa-fé, o facto de o arrendatário não dispor de outra habitação, o número de pessoas que ali habitam, as idades, o estado de saúde, e em geral a situação económica de cada um, desde que: no caso de se tratar de resolução pelo não pagamento das rendas, exista carência de meios por parte do arrendatário, ou pelo facto de o mesmo ser portador de uma deficiência com um grau de incapacidade igual ou superior a 60%,.

Sendo que nos casos em que exista carência de meios, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social pagar ao senhorio as rendas correspondentes ao período deferido.

Quanto aos termos do diferimento da desocupação, artigo 865.º do CPC, este é indeferido quando o pedido for apresentado fora do prazo, ou o fundamento não se enquadre num dos referidos anteriormente, ou for improcedente, por força do n.º 1.

O senhorio é notificado e carece do prazo de 10 dias para contestar oferecendo logo as provas e as testemunhas disponíveis, até ao limite de 3, ao abrigo do n.º 2.

O juiz tem o prazo de 20 dias para decidir quanto ao pedido de diferimento da desocupação por razões sociais a contar da data da sua apresentação, nos termos do n.º 3.

O diferimento de desocupação não pode exercer o prazo de 5 meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão, conforme o n.º 4.

4.5. Fase Executiva: Desocupação do locado, destino dos bens e suspensão da desocupação

A desocupação do locado e o incidente com ela conexo previsto no artigo 15.º-M do NRAU, é a fase executiva do despejo, fundada em título para desocupação do locado ou

decisão judicial favorável para efetivar a desocupação coerciva do locado. Trata-se assim da fase executiva do PED⁹¹, pois falamos de competências executivas.

Esta fase não é tramitada de forma autónoma, isto é, como uma ação, pois os seus tramites correm nos próprios autos do PED, devendo ser remetidos pelo BAS.

O despejo será cumprido nos termos do artigo 15.º-J do NRAU enquanto que no caso de haver pretensão de pagamento de quantia certa será executada para pagamento de quantia certa, artigo 15.º-J n.º 5, sendo executada sem citação prévia ou na forma sumária.

4.5.1. Desocupação do locado

Como já foi referido, após o requerido ser notificado do requerimento de despejo, este poderá assumir duas posições distintas, desocupar voluntariamente o locado e sendo caso disso pagar a quantia pedida, ou opor-se e ou requerer o diferimento da desocupação do locado, sendo que, perante a falta de reação do mesmo, ou em caso deste deduzir oposição, mas fora do prazo, ou a mesma ser considerada por não deduzida, o requerimento de despejo é convertido em título para desocupação do locado, uma vez que o arrendatário também não desocupou o imóvel no tempo a que tinha direito.

Sendo que nestes casos, assim como nos casos em que durante o PED, o arrendatário não pagar as rendas que se forem vencendo, o requerimento de despejo é convertido em título para desocupação do locado e o processo é concluso ao juiz para proferir decisão judicial para entrada imediata no domicílio.

No caso deste apresentar oposição, mas ser considera improcedente, como também já vimos, resultará decisão judicial para a desocupação do locado, constituído também título para desocupação coerciva do imóvel.

Assim, existindo um título ou decisão judicial, para desocupação coerciva do imóvel, o agente de execução ou notário, designado para o efeito, dirige-se de imediato ao locado, para tomar posse do imóvel, conforme resulta do artigo 15.º-J n.º 1 NRAU, uma vez que

⁹¹ CARVALHO, J. H. Delgado de, *Ação Executiva para pagamento de quantia certa*, 2.ª Edição, QUID JURIS, 2016, Pág. 496.

aquele título ou decisão judicial gozam de força executiva⁹², procedendo o profissional ao conjunto de diligências necessárias para efetivar a desocupação do imóvel, podendo solicitar o auxílio das autoridades policiais sempre que seja necessário o arrombamento da porta e a substituição da fechadura, como prevê o n.º3, sendo que a desocupação do locado, só pode ser realizada entre as 7 e as 21 horas, devendo entregar cópia da decisão judicial a quem tiver disponibilidade no lugar, ao abrigo do n.º4.

O agente de execução, notário ou oficial de justiça, investe o senhorio na posse, entregando-lhe os documentos e as chaves, nos termos do artigo 15.º n.º 1 do DL n.º 1/2013, tendo em conta a salvaguarda dos casos em que foi deduzido pedido de suspensão de desocupação do locado, nos termos do artigo 15.º-M, como já foi abordado.

4.5.2. Destino dos bens

Em seguimento do ponto anterior, o arrendatário deverá desocupar de imediato o imóvel, e o agente de execução, procederá ao arrolamento dos bens do arrendatário, que se encontram no imóvel, no momento do despejo, elaborando a identificação de todos os bens, como consta do artigo 15.º-K n.º 1 do NRAU, podendo fazer o registo fotográfico dos mesmos, dispensando a descrição exaustiva de determinados bens.

O agente de execução, notifica o arrendatário de que dispõe de um prazo de 15 dias para remover os bens móveis, após a tomada de posse do imóvel pelo senhorio, sob pena destes serem considerados abandonados, ao abrigo do n.º 2, e segundo o Tribunal da Relação de Lisboa, no acórdão do processo n.º 1945/14.6YLPRT-C.L1-1, de 19 de janeiro de 2016⁹³, *“abrindo caminho à possibilidade de serem adquiridos ao abrigo do artigo 1267.º n.º1 a) do CC, não tendo, consequentemente, como objetivo proceder a uma avaliação dos bens, já que essa avaliação não tem qualquer utilidade, nem serve as funções/objetivos visados pela lei”*, assim como os mesmos não são entregues a um depositário.

No caso de não conseguirem fazer esta notificação pessoalmente ao requerido, deve ser afixado, nesta data, a notificação na porta do imóvel, considerando-se o mesmo

⁹² VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 509;

⁹³ Disponível em: www.dgsi.pt

notificado, nos termos do n.º 3, que gozará do mesmo prazo para a remoção dos bens, após a posse do imóvel.

Por fim, e tendo em conta o artigo 15.º n.º 1 do DL n.º 1/2013, *“O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça investe o requerente na posse, entregando-lhe os documentos e as chaves, se os houver, e notifica os requeridos e quaisquer detentores para que respeitem e reconheçam o direito do requerente.”*

4.5.3. Suspensão da desocupação

Como referido, o PED sofreu alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, como a revogação de algumas normas e revisão de alguns aspetos do procedimento, sendo que a suspensão e o diferimento da desocupação do locado foi uma dessas normas que viu sofrer alterações.

Na vigência da anterior redação, a suspensão da desocupação, era regida individualmente pelo artigo 15.º-M. Com a atual redação, após a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, no que dizia respeito ao diferimento da desocupação do locado, artigo 15.º-N e consequentemente o artigo 15.º-O, foram revogadas. Fazendo com que, segundo o artigo 15.º-M n.º 1 *“À suspensão e diferimento da desocupação do locado aplica-se, com as devidas adaptações, o regime previsto nos artigos 863.º a 865.º do Código de Processo Civil.”*

Desta forma, após o profissional designado proceder à desocupação coerciva do locado, haverá certas situações que tais diligências podem ser suspensas, prevendo o artigo 15.º-M do NRAU, casos em que a suspensão da desocupação do locado poderá suceder.

Este incidente, bem como os demais atos ou questões que no decorrer desta fase executiva carecem de despacho jurisdicional, são remetidos à distribuição pelo BAS após terem sido requeridos, segundo o artigo 10.º n.º 2 do DL n.º 1/2013.

Assim, e tendo em conta o disposto no artigo 863.º do CPC, a diligência suspende-se se o requerido requerer o diferimento da desocupação do locado, quando terceiros, detentores da coisa a título de arrendamento, subarrendamento ou qualquer outro título legítimo de gozo do locado, devendo exhibir os documentos comprovativos do seu direito, não tenha tido oportunidade de intervir em sede de PED, ou situações em que possa colocar

em risco a vida da pessoa que se encontre no locado naquele momento, por doença aguda, seja arrendatário, ou não.

Em ambos os casos, o agente de execução, lavra certidão das ocorrências, junta os documentos exibidos e adverte, que esta suspensão ou diferimento da desocupação do locado, carece de confirmação judicial mediante requerimento dirigido ao tribunal no prazo de 10 dias, demonstrando os factos por si invocados, sob pena do prosseguimento do despejo, por força do n.º 4.

No prazo de 5 dias o juiz ouve o senhorio e decide manter a execução suspensa ou ordena o levantamento da suspensão, seguindo em seguida a desocupação do locado caso a suspensão seja levantada, como prevê o n.º 5.

4.6. Extinção do Procedimento Especial de Despejo

No artigo 15.º-G do NRAU, encontramos as três formas taxativas de extinção do PED, sendo delas: a desocupação voluntária do locado; a desistência do PED; e a morte do requerido ou do requerente, sendo que estas só operam quando o procedimento se encontra ainda na fase que decorre no BAS.

Logicamente, a desocupação constitui o pedido no PED, e naturalmente, determina a sua extinção, com a constatação da desocupação do locado e a entrega ao senhorio das chaves do imóvel.

No entanto, nos casos em que existe, acessoriamente, o pedido de rendas, encargos ou despesas em atraso, a desocupação do locado, não faz com que haja a extinção do PED, uma vez que o título de desocupação do locado, em face da ausência e improcedência de oposição ao requerimento de despejo do senhorio, é remetido pelo BAS para o tribunal competente e dá lugar a uma execução de pagamento de quantia certa, como resulta do artigo 12.º n.º 1 do DL n.º 1/2013.⁹⁴

⁹⁴ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 519.

Resumindo, nestas situações o PED termina apenas com o pagamento da quantia em dívida, e não com a desocupação do locado.

No que diz respeito à desistência do PED, sendo esta causa para extinção do procedimento, esta só se poderá verificar até ao momento da dedução da oposição do requerimento de despejo, ou na falta dela, até ao termo do prazo de oposição, artigo 15.º-G n.º 2 do NRAU, ou seja no prazo de 15 dias após a notificação do requerido.

Uma vez que, o caso de haver oposição, há lugar à distribuição dos autos no tribunal competente, este momento tratar-se-á de desistência da instância, artigo 286.º n.º 1 do CPC.

Neste sentido, o Tribunal da Relação de Lisboa, no acórdão do processo n.º 696/14.6YLPRT.L1-6, de 12 de março de 2015, refere que *“quando a desocupação do locado ocorre já depois de deduzida a oposição e estando o processo na sua fase judicial após distribuição, as consequências hão-de ser analisadas à luz do CPC e não do artigo 15.º-G. Essas consequências são a extinção da instância por inutilidade superveniente da lide quanto ao pedido de despejo, dada a desocupação do locado, ao abrigo do artigo 277.º e) do CPC, mas prosseguimento dos autos para decisão do outro pedido, o de condenação no pagamento de redas.”*⁹⁵

E no caso de não haver oposição, no final do prazo estabelecido, também não há possibilidade de desistência do procedimento, uma vez que, o requerimento de despejo, é convertido em título para desocupação do locado, e o mesmo é enviado para o profissional designado dando lugar à desocupação coerciva do imóvel.

Por último, a morte de uma das partes, será também causa de extinção do PED, no entanto, os sucessores do requerente, podem, se assim o entenderem, dar início a um novo pedido.

Apesar da lei não referir, até ao momento da dedução de oposição, é também considerado motivo de extinção do PED, quando as partes chegam a acordo, no sentido de revisão do contrato celebrado ou na celebração de um novo, no estabelecimento de prazo

⁹⁵ Disponível em: www.dgsi.pt

para desocupar o locado, ou na celebração de acordo para pagamento de rendas, encargos ou despesas que estão em atraso, optando assim pela desistência do PED.⁹⁶

No entanto, depois de deduzida a oposição, se ambas as partes estiverem presentes, o juiz, na audiência de julgamento, pode tentar procurar conciliá-las, e sendo válida, é homologada pelo tribunal, dando lugar à extinção dos autos, artigo 15.º-I n.º 3 do NRAU.

4.7. Execução do título formado no âmbito do procedimento especial de despejo

4.7.1. Execução para pagamento de rendas, encargos ou despesas

O artigo 15.º-J n.º 5 e o artigo 15.º-EA n.º 4 do NRAU preveem a execução para pagamento de quantia certa, fundada na sentença que ordena a desocupação do locado e condene no pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, quanto tal pedido foi feito pelo requerente, constituindo assim título executivo, para pagamento de quantia certa.

Segundo Rui Pinto, *“A respetiva execução terá lugar em processo executivo autónomo, segundo os termos previstos no CPC da execução para pagamento de quantia certa.”*⁹⁷

A execução inicia com a disponibilização por parte do BAS do requerimento de despejo no qual tenha sido colocada a fórmula de título para desocupação do locado ao requerente e ao agente de execução, notário ou oficial de justiça designado, artigo 15.º-E n.º3 NRAU, e nos casos de decisão judicial para desocupação do locado, quando tenha sido efetuado o pedido acessório, artigo 15.º-EA n.º 4 NRAU ou 15.º-J n.º 5 NRAU, após o pagamento da taxa de justiça respeitante à execução para pagamento de quantia certa, artigo 12.º n.º 1 do DL n.º 1/2013, valendo como requerimento executivo idóneo o requerimento de despejo, a decisão judicial, a procuração forense e o comprovativo do pagamento da taxa de justiça, artigo 12.º n.º 3 do DL n.º 1/2013.

⁹⁶ VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021, Pág. 521;

⁹⁷ PINTO, Rui, *Manual da Execução e Despejo*, 1.ª Edição, Coimbra Editora, 2013, Pág. 1201.

O requerente é notificado, para em 10 dias, juntar o comprovativo do pagamento da taxa de justiça, nos termos da tabela II do Regulamento das Custas Processuais para as execuções em que as diligências de execução não sejam realizadas por oficial de justiça, artigo 12.º n.º 1 e 21.º do DL n.º 1/2013, salvo se o requerente beneficiar de apoio judiciário, artigo 15.º-S n.º 1 c) NRAU, sob pena de se considerar que houve desistência da instância, quanto à execução para pagamento de quantia certa, artigo 12.º n.º 2 DL n.º 1/2013.

Assim, quer o requerimento de despejo convertido em título para desocupação do locado, quer a decisão judicial têm força executiva, para pagamento do montante em dívida.

Trata-se de uma fase executiva do PED com o objetivo de obter o pagamento daqueles montantes, tendo em conta as disposições previstas no CPC, para a execução para pagamento de quantia certa.

Nesta fase, não é possível deduzir oposição à execução, segundo o artigo 15.º-J n.º 6 do NRAU, apenas é possível deduzir oposição ao requerimento de despejo, nos termos do artigo 15.º-F.

Segundo o Tribunal da Relação do Porto, no acórdão do processo n.º 5296/21.1T8PRT-A.P1, de 27 de janeiro de 2022, *“não padece de inconstitucionalidade material o artigo 15.º-J n.º 6 do NRAU, porque a restrição do direito de oposição à execução, fundada em título para desocupação instituído no PED quando o requerido nele não deduziu oposição, não representa um comprometimento desproporcional do princípio do contraditório e das garantias de defesa e do acesso a uma via judicial de apreciação.”*⁹⁸

É o requerente, no requerimento de despejo, que deve indicar o agente de execução, responsável pela execução de quantia certa, pois caso não o faça, o BAS procede à designação eletrónica e automática, o mesmo se diz quando a designação do requerente não é válida, como prevê o artigo 13.º n.º 1 e 2 do DL n.º 1/2013.

No caso de o requerente designar agente de execução, para proceder à desocupação do locado e cumulativamente ter feito o pedido acessório, esse agente de execução é designado para ambas as coisas. No caso de ser designado notário para a desocupação do

⁹⁸ Disponível em: www.dgsi.pt

locado, deve ser designado agente de execução para proceder à execução do pagamento de rendas, encargos ou despesas.

4.7.2. Paralelo com a execução fundada no título previsto no artigo 14.º-A da Lei n.º 6/2006

O artigo 14.º-A do NRAU constitui título executivo extrajudicial avulso admitido nos termos do artigo 703.º n.º 1 d) do CPC, composto pelo contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação ao arrendatário, enviado por carta registada com aviso de receção (conforme o artigo 9.º do NRAU), do montante em dívida para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário.

A comunicação do arrendatário do montante em dívida, terá sido feita para resolver o contrato nos termos do artigo 1084.º n.º 2 do CC, segundo o artigo 9.º n.º 7 do NRAU, mediante notificação avulsa, contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, ou escrito assinado e remetido pelo senhorio por carta registada com aviso de receção.⁹⁹

Assim, apenas é exigível forma de comunicação quando estiver em causa a cessação do contrato de arrendamento, atualização de renda e obras, pois nos outros casos a comunicação pode ser feita sem forma específica, nos termos do artigo 219.º do CC.¹⁰⁰

Esta comunicação tem um destinatário individualizado, por isso só se torna eficaz depois de ser conhecida ou que se pode conhecer, segundo o artigo 224.º n.º 1 do CC.

É necessário que a carta seja remetida, na falta de domicílio convencionado por escrito, para o local arrendado. Pode também ser remetida para o domicílio ou local da sede atual do arrendatário, quando haja sido comunicado por escrito ao senhorio. A carta só deve ser enviada para local distinto do local arrendado em caso de indicação por escrito do arrendatário.¹⁰¹

⁹⁹ PINTO, Rui, *Manual da Execução e Despejo*, 1.ª Edição, Coimbra Editora, 2013, Pág. 1163;

¹⁰⁰ LEITÃO, Luís Menezes, *I Congresso de Direito do Arrendamento*, 1.ª Edição, Almedina, 2019, Pág. 186;

¹⁰¹ CARVALHO, J. H. Delgado de, *Ação Executiva para pagamento de quantia certa*, 2.ª Edição, QUID JURIS, 2016, Pág. 504.

104

Mod5.289_00

SISTEMA INTERNO DE GARANTIA DA
QUALIDADE

A comunicação ao arrendatário, deve esclarecer o montante em dívida, e os meses a que respeitam as rendas, os encargos ou as despesas em dívida, de forma que o arrendatário possa exercer de forma eficaz o seu direito de oposição e possa pagar.

No caso de se tratar de casa de morada de família, a comunicação deve ser dirigida a cada um dos cônjuges, como prevê o artigo 12.º n.º 1 do NRAU.

A execução para pagamento de quantia certa, segue a forma sumária ou ordinária, em função do valor global da dívida exequenda, consoante o valor seja igual ou inferior ao dobro da alçada do tribunal de 1.ª instância.

Assim se o valor for igual ou inferior ao dobro da alçada do tribunal de 1.ª instância, atualmente fixado em 5.000,00€¹⁰², a execução segue a forma do processo sumária, segundo o artigo 550.º n.º 2 d) do CPC, sem prejuízo do disposto nesse artigo no n.º 3 c) e d)¹⁰³, casos em que se aplica a forma ordinária, e do disposto no artigo 855.º n.º 5 do CPC¹⁰⁴. Caso o valor for superior ao dobro da alçada do tribunal de 1.ª instância, a execução segue a forma do processo ordinária, segundo o artigo 550.º n.º 2 d) do CPC, a contrário.

O título previsto no artigo 14.º-A, já não funciona como título executivo para a entrega do locado, tendo o senhorio que recorrer ao PED, previsto nos artigos 15.º e seguintes do NRAU ou à ação de despejo prevista no artigo 14.º do NRAU, revistos pela Lei n.º 31/2012, que é uma ação declarativa comum com vista a obter sentença condenatória, na qual se discute a cessação do contrato de arrendamento.

Para Delgado de Carvalho¹⁰⁵, a exequibilidade do título diz respeito apenas às quantias indicadas na comunicação feita acerca dos valores em dívida, desta forma, ficam excluídas as rendas vincendas e aquelas que não se encontrem mencionadas na comunicação.

¹⁰² Conforme artigo 44.º n.º 1 da Lei n.º 62/2013, de 26 de agosto;

¹⁰³ Quando, havendo título executivo diverso de sentença apenas contra um dos cônjuges, o exequente alegue a comunicabilidade da dívida no requerimento executivo; ou nas execuções movidas apenas contra o devedor subsidiário que não haja renunciado ao benefício da excussão prévia.

¹⁰⁴ Nas execuções instauradas ao abrigo do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 550.º, a penhora de bens imóveis, de estabelecimento comercial, de direito real menor que sobre eles incida ou de quinhão em património que os inclua só pode realizar-se depois da citação do executado, em consequência da aplicação do disposto no artigo 726.º.

¹⁰⁵ CARVALHO, J. H. Delgado de, *Ação Executiva para pagamento de quantia certa*, 2.ª Edição, QUID JURIS, 2016, Pág. 512.

Assim não abrange a indemnização pela mora, nos termos do artigo 1041.º do CC, nem as rendas devidas a título de ocupação do arrendado no período entre a cessação do contrato de arrendamento e a data da entrega do locado, segundo o artigo 1045.º do CC.

Já para Marco Gonçalves, consideram-se “*compreendidas nesse título as rendas que se venceram desde a comunicação efetuada ao arrendatário até à entrega efetiva do locado, cuja liquidação depende de uma operação de simples cálculo aritmético, a ser realizada pelo próprio exequente no requerimento executivo.*”¹⁰⁶

Neste sentido, Luís Menezes Leitão, afirma que este artigo deverá abranger as rendas vincendas desde que seja possível proceder ao seu cálculo aritmético, tendo em conta o artigo 716.º do CPC.¹⁰⁷

A meu ver, faz todo o sentido que se encontrem compreendidas nesse título as rendas em dívida, assim como as que se forem vencendo até à entrega do locado, uma vez que é obrigação do arrendatário o pagamento das rendas, e que por sua vez o senhorio tem direito a receber essas quantias e ainda ser compensado pela mora do pagamento e pela situação causada.

Por fim, os fundamentos previstos para a oposição à execução são os previstos nos artigos 729.º e 731.º do CPC.

4.8. Alterações ao Procedimento Especial de Despejo resultantes da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Como já foi referido, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprova medidas no âmbito da habitação, procedeu à revisão de aspetos do regime jurídico do arrendamento urbano, previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, e nos Decretos-Leis n.ºs 1/2013, de 7 de janeiro, e 34/2021, de 14 de maio, e integrou num único balcão, agora designado por Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), a tramitação do PED e da injunção em matéria de arrendamento, agregando o Balcão Nacional do Arrendamento e o Serviço de Injunção em

¹⁰⁶ GONÇALVES, Marco Carvalho, *Lições de Processo Civil Executivo*, 5.ª Edição, Almedina, 2023, Pág. 164 a 165;

¹⁰⁷ LEITÃO, Luís Menezes, *I Congresso de Direito do Arrendamento*, 1.ª Edição, Almedina, 2019, Pág. 188.

Matéria de Arrendamento, com vista à simplificação do seu funcionamento, ao reforço das garantias de senhorios e arrendatários, bem como à criação de um sistema integrado de acesso à informação.

Consequentemente, foi publicada a Portaria n.º 49/2024 de forma a regulamentar o BAS.

No âmbito destas alterações, o PED sentiu mudanças em algumas partes da sua tramitação, uma vez que certos incidentes foram revogados, e para além disso, as normas pelo qual este procedimento se rege, sofreram alterações, adições e revogações, sendo que as mesmas foram já aplicadas e abordadas, ao longo deste trabalho.

Importa agora fazer referência a algumas das mudanças mais relevantes que ocorrem após a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, no que diz respeito à tramitação do procedimento, que ainda não foram abordadas, ou seja, aquelas normas que foram revogadas.

É o caso da autorização judicial para entrada imediata no domicílio, que se regia pelo artigo 15.º-L. Antes destas alterações, era possível o senhorio e o arrendatário acordarem entre si, um prazo diferente ao que a lei estabelecia, artigo 15.º-J n.º 2 da anterior redação, para o arrendatário desocupar o locado e retirar os bens móveis, após obtenção do título ou decisão judicial para desocupação do locado. Na minha opinião, esta norma faria apenas com que o processo e a situação em si se arrastasse mais, sendo, por isso, adequada a sua revogação.

Nestes casos, ou nos casos em que o arrendatário não desocupa-se o domicílio de livre vontade, o agente de execução, notário ou oficial de justiça tinham o dever de apresentar um requerimento no tribunal judicial, acompanhado do título para desocupação do locado e o comprovativo do pagamento da taxa de justiça, para no prazo de 5 dias, ser autorizada a entrada imediata no domicílio, fazendo com que se dirigissem ao locado para proceder à apreensão do mesmo e entrega ao requerente.

Assim sendo, o requerimento de autorização judicial, só poderia ser recusado, quando não fosse utilizado o modelo de requerimento oficial disponível para o efeito ou quando houvesse um preenchimento indevido, assim como o não acompanhamento dos documentos necessários para o efeito, ou a violação das disposições referentes à notificação do

arrendatário da cessação do contrato de arrendamento ou da notificação ao mesmo do requerimento de despejo, como previa o artigo 15.º-L n.º 4 da anterior redação.

No entanto, nas situações em que se verifica-se que não se encontrava pessoas e que existia indícios de que o locado se encontrava abandonado, tendo em conta o n.º 4 do artigo 14.º da anterior redação do DL n.º 1/2013, não era necessária a autorização judicial prévia para entrada no imóvel, artigo 14.º n.º 2 da anterior redação do DL n.º 1/2013.

Como já foi referido, na vigência da anterior redação, a suspensão e o diferimento da desocupação, eram regidos por normas distintas, artigo 15.º-M e artigos 15.º-N e 15.º-O, respetivamente. Com a atual redação, após a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, o artigo 15.º-M sofreu alterações e artigo 15.º-N e consequentemente o artigo 15.º-O, foram revogadas. Uma vez que, a sua tramitação encontra-se prevista nos artigos 863.º a 865.º do CPC. Desta forma, na atual redação, como já foi explicitado a suspensão e o diferimento da desocupação do locado foram concentrados numa só norma, artigo 15.º-M.

Por fim, a última norma revogada foi a da impugnação do título para desocupação do locado, que corresponde ao artigo 15.º-P da anterior redação, sendo que o arrendatário tinha à sua disposição a possibilidade de impugnar o título para desocupação do locado com fundamento da violação das disposições referentes à notificação do arrendatário da cessação do contrato de arrendamento ou da notificação ao mesmo do requerimento de despejo, já na fase de execução do título para desocupação.

Este tinha o prazo de 10 dias para o fazer após a data da deslocação do profissional ao locado para realizar a respetiva desocupação ou no mesmo prazo a partir da data em que teve conhecimento da respetiva desocupação, sendo que a outra parte, tinha o mesmo prazo para se opor à impugnação.

Importa ainda referir, que a Lei n.º 56/2023, aditou uma nova norma à Lei n.º 6/2006, o artigo 15.º-LA, que diz respeito à garantia de pagamento, onde o Estado assume o pagamento das rendas que se vençam após o termo do prazo da oposição, quando: esteja em causa resolução do contrato de arrendamento para fins habitacionais fundada em mora do arrendatário; O requerente tenha feito uso da faculdade prevista no n.º 6 do artigo 15.º; O

arrendatário não tenha posto termo à mora nos termos do n.º 3 do artigo 1084.º do Código Civil; e o arrendatário mantenha a ocupação do locado, conforme o n.º 1 do referido diploma.

Ou seja, desde o dia 1 de janeiro de 2024, admite-se a possibilidade, nas situações elencadas, o Estado pagar ao senhorio as rendas de contratos de arrendamento para fins habitacionais, vencidas após o termo do prazo para oposição, com o limite máximo de 9 vezes a remuneração mínima mensal, nos termos do n.º 6 do referido diploma legal.

Com estes pagamentos, fica o Estado automaticamente sub-rogado nos direitos do requerente, os quais poderão ser exercidos através de execução fiscal, como estabelece o n.º 5 da norma legal em análise.

O pagamento é efetuado para a conta bancária do requerente, indicada no requerimento de despejo, ao qual será comunicada pelo BAS ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), no prazo de 5 dias a contar do termo do prazo de oposição, por força do n.º 2 da norma jurídica em análise.

O requerente que beneficiar do pagamento das rendas não pode desistir do pedido ou da instância, nos termos do n.º 8 da norma legal em apreciação.

Quando a desocupação do locado ocorra antes do encerramento do processo, deve o arrendatário comunicar imediatamente no procedimento, segundo o n.º 3 do diploma. Sendo que o BAS comunica ao IHRU, a extinção do procedimento, bem como os requerimentos apresentados para efeitos de cessação dos pagamentos das rendas.

O BAS tem o dever de prestar todas as informações que lhe forem solicitadas pelo IHRU, designadamente para efeitos de comprovação da pendência de procedimento especial de despejo, por força do n.º 9 do referido diploma em análise.

Quando exista carência de meios do arrendatário a sua aferição e o respetivo encaminhamento junto das entidades competentes na matéria são efetuados nos termos do procedimento a definir em portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da justiça, segurança social e habitação, ao abrigo do n.º 7 da norma legal.

A Lei n.º 56/2023 aditou ainda a norma do artigo 14.º-B da Lei n.º 6/2006, de teor importante, onde a notificação do PED deve conter informação relativa aos serviços públicos, a fim de garantir uma resposta habitacional digna a estes arrendatários e acautelar

as devidas respostas em emergência social, onde o arrendatário se pode dirigir caso não tenha alternativa de habitação, designadamente o serviço de atendimento e de acompanhamento social (SAAS) do município da sua área de residência, bem como a possibilidade de o arrendatário requerer a suspensão e diferimento da desocupação do locado.¹⁰⁸

Parece-me que estas duas normas aditadas pela Lei, são positivas a nível social, uma vez que garante que as pessoas em situações vulneráveis não sejam despejadas das suas casas por razões financeiras, evitando assim o aumento dos sem-abrigos pelas ruas, preservando assim a estabilidade familiar e a saúde das pessoas.

Para além disso, o Estado está também a cumprir com o Direito previsto na CRP quanto ao direito à habitação, previsto no artigo 65.º da CRP.

4.9. Análise da doutrina e da jurisprudência juntamente com o caso prático real escolhido

Fazendo agora referencia ao caso prático, foi celebrado um contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais com prazo certo de um ano, renovando-se automaticamente no seu termo, nas mesmas condições, por períodos iguais e sucessivos de um ano, com início a 01 de Março de 2019 e término a 28 de Fevereiro de 2020¹⁰⁹.

Acordaram entre eles, a renda anual no montante de 2.400,00€, a pagar em duodécimos mensais de 200,00€, pagos até ao dia 10 do mês a que disser respeito, na residência dos senhorios ou por depósito bancário.

Acontece que, o arrendatário apenas pagou 50,00€ da renda relativa ao mês de junho de 2020 e não pagou as rendas dos meses de julho a outubro inclusive do ano de 2020, fazendo com que os senhorios, enviassem uma carta registada com aviso de receção ao inquilino, data de 23 de outubro de 2020, comunicando das rendas em atraso, num total de 950,00€, e que resolvem o contrato de arrendamento celebrado a 27 de fevereiro de 2019,

¹⁰⁸ Artigo 5.º da Portaria 50/2024 de 15 de fevereiro.

¹⁰⁹ Ver Anexos n.º 2 e 3.

¹¹⁰

Mod5.289_00

SISTEMA INTERNO DE GARANTIA DA
QUALIDADE

por falta de pagamento das mesmas, e que deveria entregar o imóvel até ao fim do mês de outubro de 2020¹¹⁰.

Desta forma, os senhorios cumpriram com as formalidades necessárias de forma a cessar o contrato de arrendamento, através de resolução por parte do senhorio, nos termos e fundamentos do artigo 1083.º n.º 3 do CC, através do envio de uma carta registada informando de tal decisão e comunicando das rendas em atraso, cumprindo com o disposto no artigo 1084.º n.º 2 do CC e artigos 9.º n.º 7 c) e 9.º n.º 1 do NRAU.

Posto isto, o mandatário dos senhorios deu entrada de um requerimento de despejo no Balcão Nacional do Arrendamento, agora denominado por Balcão do Arrendatário e do Senhorio, a 7 de setembro de 2021, e consequentemente a 6 de outubro de 2021, após recusa do primeiro, artigo 15.º-C do NRAU, de forma a dar início ao Procedimento Especial de Despejo, uma vez que pode servir de base ao PED o comprovativo da comunicação feita prevista nos termos do artigo 1084.º n.º 2 do CC juntamente com o contrato de arrendamento, identificando todos os elementos necessários, e juntando os documentos necessários: contrato de arrendamento, o comprovativo do pagamento do Imposto de Selo, o Comprovativo da comunicação feita ao inquilino do montante em dívida de rendas, encargos ou despesas, e procuração forense, sendo estes documentos obrigatórios, para a aceitação do requerimento de despejo, impostos pelo artigo 15.º-B do NRAU¹¹¹.

No caso concreto não houve pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, segundo o artigo 15.º n.º 6 do NRAU.

Uma vez que este PED ocorreu em 2022, devemos ter em conta as normas que regiam durante esse período, ou seja, antes da entrada em vigor das alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023.

O requerido, após ter sido notificado pelo BAS, por força do artigo 15.º-D n.º 1 do NRAU, não desocupou o locado, nem deduziu oposição ou requereu diferimento da

¹¹⁰ Ver Anexo n.º 5.

¹¹¹ Ver Anexos n.º 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

111

Mod5.289_00

SISTEMA INTERNO DE GARANTIA DA
QUALIDADE

desocupação do imóvel, no prazo de 15 dias, sendo estas as opções que tinha à sua disposição, como forma de reagir à notificação do PED.

Uma vez que depois de notificado, o arrendatário não tomou nenhuma posição dentro das que tinha ao seu dispor, durante o prazo estabelecido, segundo o artigo 15.º-E n.º 1 a) do NRAU, houve lugar à constituição de título para desocupação do locado, ou seja, o BAS converteu o requerimento de despejo em título para desocupação do locado. Foi disponibilizado o requerimento de despejo no qual foi colocada a fórmula de título para desocupação do locado, e remeteu ao requerente e ao profissional designado, agente de execução para proceder ao despejo, segundo o artigo 15.º-E n.º 2 e 3 do NRAU¹¹².

Assim, existindo um título para desocupação coerciva do imóvel, o agente de execução designado para o efeito, pode dirigir-se ao locado, para tomar posse do imóvel, conforme resulta do artigo 15.º-J n.º 1 da anterior redação do NRAU.

Desta forma, no dia 3 de fevereiro de 2022, a Agente de Execução, dirigiu-se à morada do locado, para tentar falar com o arrendatário para perceber de que melhor forma podiam resolver esta situação, apesar de esta intervenção não ser obrigatória nos termos da lei. Como não se encontrava ninguém, a AE deixou recado na caixa de correio para entrar em contacto com a mesma, informando que estava em curso um processo contra si de despejo. O inquilino, contactou a AE, informando que não iria sair do imóvel.¹¹³

Consequentemente, foi agendada uma diligência para arrombamento e troca de fechaduras e tomada de posse do imóvel para o dia 31 de maio de 2022. Onde foi requerido também pela Agente de Execução, através de ofício, no âmbito do PED, a presença de elementos da força pública, para acompanhamento da diligência de desocupação do locado – despejo, arrombamento e trocas de fechadura, ao abrigo do disposto do artigo 15.º-J n.º 3. Sendo que na mesma data o arrendatário foi informado de tal diligência e que deveria desocupar o imóvel de pessoas e bens até essa data.¹¹⁴

¹¹² Ver Anexo n.º 8.

¹¹³ Ver Anexo n.º 9.

¹¹⁴ Ver Anexos n.º 10 e 11.

Desta forma, a 11 de maio de 2022, a Agente de Execução, apresentou um requerimento no tribunal judicial, acompanhado do título para desocupação do locado e o comprovativo do pagamento da taxa de justiça, cumprido com o disposto no artigo 15.º-L n.º 2 da anterior redação do NRAU, para no prazo de 5 dias, ser autorizada a entrada imediata no domicílio do requerido, para proceder à apreensão do locado e entrega ao requerente, nos termos do artigo 15.º-L n.º 1 da anterior redação do NRAU, uma vez que o inquilino se recusou a desocupar o domicílio de livre vontade¹¹⁵.

Assim, foi autorizado através de despacho do Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro - Juízo de Competência Genérica de Vagos, no âmbito do BNA, a autorização judicial para entrada imediata e tomada de posse do local arrendado.¹¹⁶

Concluindo, no dia 31 de maio de 2022, a AE dirigiu-se à morada do locado para concretizar a diligência de despejo e tomada de posse do imóvel, uma vez que lhe foi conferida essa autorização, onde foi recebida pela suposta companheira do arrendatário e que entregou voluntariamente a casa, desocupada de pessoas e bens. Desta forma, não foi necessário proceder ao arrolamento dos bens do arrendatário, que se encontram no imóvel, no momento do despejo, elaborando a identificação de todos os bens, como resulta do artigo 15.º-K n.º 1 do NRAU.¹¹⁷

A diligência ocorreu entre as 10h30m e as 11h30m, cumprindo com o disposto no artigo 15.º-J n.º 4 do NRAU.

No caso em concreto não houve lugar a diferimento ou suspensão da desocupação do locado, nos termos dos artigos 15.º-M a 15.º-O da anterior redação do NRAU.

¹¹⁵ Ver Anexo n.º 12.

¹¹⁶ Ver Anexo n.º 13.

¹¹⁷ Ver Anexo n.º 14.

CONCLUSÃO

Após a realização deste trabalho e análise da legislação aplicável ao tema abordado, bem como a bibliografia referenciada, percebemos, que o senhorio, provido do contrato de arrendamento válido nos termos legalmente exigidos, tem ao seu alcance um procedimento, eficaz e célere, o Procedimento Especial de Despejo, instituído pela Lei n.º31/2012, de 14 de agosto, que lhe permite reagir ao incumprimento do contrato de arrendamento, uma vez que é possível obter um título de despejo, pressupondo que a relação contratual se encontra extinta, com o objetivo de efetivar essa cessação quando o arrendatário não desocupa voluntariamente o locado.

A meu ver, a criação do Balcão do Arrendatário e do Senhorio e a tramitação eletrónica do procedimento contribui em muito para a resolução de conflitos entre senhorios e arrendatários de forma mais célere e eficaz.

Assim, nos casos em que há incumprimento contratual, pode ser resolvido extrajudicialmente, através da entrega do requerimento de despejo no BAS. É de salientar o reduzido custo do requerimento de despejo, assim como a facilidade do preenchimento do mesmo.

Caso não seja apresentada oposição, no prazo de 15 dias, o silêncio do arrendatário faz com que o requerimento de despejo seja convertido em título para desocupação do locado e o processo é imediatamente conclusivo ao juiz para proferir decisão judicial para entrada imediata no imóvel, mediante a qual será operada a cessação efetiva do contrato de arrendamento.

No caso de optar por opor-se ao requerimento, o processo judicializa-se, no entanto, o foco principal é a resolução célere do processo, com o prazo de 20 dias, a contar da distribuição, para a realização da audiência.

Também de forma a evitar o desenrolar do procedimento, o legislador consagrou que, nos casos de a oposição ter-se por não deduzida, o arrendatário pague uma taxa de justiça e a prestação de uma caução.

Face a isto e à possibilidade de no mesmo processo ser possível cumular ao despejo o pedido de pagamento de rendas e outros valores em atraso, evitando-se a propositura de

duas ações diferentes, concluímos que o PED é um meio célere e eficaz de resolver a desocupação coerciva do locado, evitando a estagnação e acumulação de processos de despejo e dinamizando o mercado do arrendamento, conquistando a confiança dos senhorios, através da diminuição do tempo de espera para verem realizada a desocupação do locado e consequentemente o mercado de arrendamento tornar-se-á mais acessível e diversificado.

É notório que o arrendamento é um tema que está em constante alteração, devido à sua importância, onde o legislador vai em busca de resultados positivos e que contribuam para dinamizar o mercado do arrendamento, uma vez que a oferta é pouca e a procura é muita.

Finalmente, o PED apresenta condições para que seja uma alternativa aos tribunais face às ações de despejo. Vivemos numa sociedade em que se originam conflitos diversos e que exige variadas respostas, como é o caso do arrendamento, pois como bem sabemos cada vez mais é habitual as pessoas optarem por arrendar um imóvel ou até mesmo um quarto, apesar de as rendas serem cada vez mais altas e a oferta cada vez menor, face às dificuldades económicas em adquirir um imóvel, ao aumento dos juros dos empréstimos bancários e à mudança de paradigma da sociedade que entende que cada vez menos é interessante ser proprietário.

Assim, conclui-se que o PED veio colocar ao dispor do senhorio meios para reagir perante o incumprimento de um contrato de arrendamento, sendo que a vantagem do mesmo é o facto do senhorio não ter de esperar tanto pelo desfecho do processo, aliado a menores custos processuais e maior eficácia na efetivação da cessação do arrendamento.

No entanto, apesar deste meio ser considerado extrajudicial, verificámos ao longo do trabalho que são várias as vezes em que existem momentos judiciais, uma vez que são poucos os casos em que o requerido após ser notificado desocupa voluntariamente o locado, dentro do prazo estipulado e que paga o valor das rendas, encargos ou despesas em atraso. Assim sendo o processo, na verdade só é efetivamente extrajudicial numa primeira fase do processo. Desta forma, no mínimo este procedimento deveria de ser considerado semi-extrajudicial.

Falando do estágio em si, acho que não poderia ter sido mais bem recebida no escritório da Dra. Tânia Freitas de Oliveira. Tive o privilégio de a Sr.^a Dra. Tânia Oliveira

me ter transmitido sempre nos melhores modos possíveis o que é ser Solicitador e Agente de Execução e como agir em determinadas situações. Acompanhou-me ao longo dos 6 meses de estágio e não podia estar mais contente com o mesmo.

Fui adquirindo várias “ferramentas” que poderei aplicar daqui para a frente na minha vida profissional, não só a nível de responsabilidade, como a nível do zelo profissional, uma vez que estas são características necessárias para ser uma boa profissional forense.

Adorei ambas as profissões, a de Solicitador e a de Agente de Execução, apesar de serem ambas exigentes. Sinto que graças a esta oportunidade, concorrer à Ordem, é uma grande possibilidade de vir a acontecer num futuro próximo.

Desta forma, considero que alcancei os objetivos pretendidos com a realização deste estágio.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CARVALHO, J. H. Delgado de, *Ação Executiva para pagamento de quantia certa*, 2.^a Edição, QUID JURIS, 2016;
- GONÇALVES, Marco Carvalho, *Lições de Processo Civil Executivo*, 5.^a Edição, Almedina, 2023;
- LEITÃO, Luís Menezes, *Arrendamento Urbano*, 7.^a Edição, Almedina, 2014;
- LEITÃO, Luís Menezes, *I Congresso de Direito do Arrendamento*, 1.^a Edição, Almedina, 2019;
- PINTO, Rui, *Manual da Execução e Despejo*, 1.^a Edição, Coimbra Editora, 2013;
- VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Manual de Arrendamento e Despejo*, Reimpressão, Almedina, 2021;
- VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Procedimento especial de despejo: com as alterações resultantes da Lei n.º 79/2014*, 1.^a Edição, Coimbra Editora, 2015;

JURISPRUDÊNCIA

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, 5 de abril de 2022, processo n.º 937/21.3YLPRT.L1-A-7, Relator: Micaela Sousa, em:

<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/b5584b9b97ce3dff8025883800511373?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, 15 de setembro de 2020, processo n.º 9212/15.1T8LSB.L2-7, Relator: Isabel Salgado, em:

<http://www.gde.mj.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/d98af38ff2360973802585eb002ed4e4>

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, 19 de janeiro de 2016, processo n.º 1945/14.6YLPRT-C.L1-1, Relator: Maria Adelaide Domingos, em:

<http://www.gde.mj.pt/jtrl.NSF/33182fc732316039802565fa00497eec/a933af8f49e80d8d80257f4d00307d83?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, 12 de março de 2015, processo n.º 696/14.6YLPRT.L1-6, Relator: António Martins, em:

<https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/bf5ec33401cd56af80257e21003f055f?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 21 de novembro de 2023, processo n.º 16892/22.0T8PRT.P1, Relator: Anabela Miranda, em:

<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/18a0cb9e1db0f5ae80258a8c003d21c8?OpenDocument>

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, 27 de janeiro de 2022, processo n.º 5296/21.1T8PRT-A.P1, Relator: Paulo dias da Silva, em:

<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/2d388c58c58db2a280258806003e9c73>

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, 11 de janeiro de 2021, processo n.º 4268/20.8T8PRT.P1, Relator: Manuel Domingos Fernandes, em:

<http://www.gde.mj.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d9440722c9933a4b802586780051ef08>

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, 24 de maio de 2021, processo n.º 3150/18.3T8GDM.1, Relator: Ana Paula Amorim, em:

<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/2e42e29f34e4fb528025870d0037c70a?OpenDocument>

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 27 de abril de 2004, processo n.º 04ª192, Relator: Nuno Cameira, em:

<https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/6805da552a4a7a0980256fc4002fb29b>

LEGISLAÇÃO

DL n.º47344/66, de 25 de novembro	CPC – Lei n.º 41/2013, de 26 de junho
Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro	Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro
DI n.º1/2013, de 7 de janeiro	Lei n.º31/2012, de 14 de agosto
Decreto de 10 de abril de 1976	Lei n.º79/2014, de 19 de dezembro
Portaria n.º50/2024, de 15 de fevereiro	Portaria .º 7/2013, de 10 de janeiro
Lei n.º56/2023, de 6 de outubro	Portaria n.º 30/2015, de 12 de fevereiro
Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro	Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro
Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro	Decreto-Lei n.º157/2006, de 8 de agosto;
Decreto-Lei n.º159/2006, de 8 de agosto;	Decreto-Lei n.º160/2006, de 8 de agosto;
Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;	Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;
Decreto-Lei n.º 266-C/2012, de 31 de dezembro;	Decreto-Lei n.º 156/2015, de 10 de agosto;
Portaria n.º226/2013, de 13 de junho;	Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de agosto de 1951;
Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro;	Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro;
Decreto-Lei n.º34/2008, de 26 de fevereiro	Lei n.º42/2017, de 14 de junho;
Lei n.º12/2019 de 12 de fevereiro.	Lei n.º80/2016, de 19 de dezembro
Portaria n.º 98-A/2015	Lei n.º119/2019, de 18 de setembro
Portaria n.º267/2018, de 20 de setembro	Decreto-Lei n.º34/2008, de 26 de fevereiro
Portaria n.º49/2024, de 15 de fevereiro	Lei n.º62/2013, de 26 de agosto
Lei n.º46/85, de 20 de setembro	Lei n.º14/2008 de 12 de março

ANEXOS

Anexo n.º 1 – Requerimento de Despejo

subscritor, aposta nos termos previstos na Portaria n.º 280/2013, de 26 de Agosto

REQUERIMENTO DE DESPEJO

REF.º:

Assinado por:
Ordem dos Advogados
Data: Terça-feira, 07-09-2021
12:31:22 (UTC+01:00 Europe/Lisbon)

PEDIDO DE DESPEJO

Finalidade: Iniciar Processo Destino: Balcão Nacional do Arrendamento
Número do Processo:
Tipo de contrato: Prédio Urbano - Fins Habitacionais Prazo: Prazo Certo
Data do contrato de arrendamento: 27/02/2019 Valor mensal da renda: 200,00€
Tribunal competente para apreciação dos autos se forem apresentados à distribuição:
Vagos - Juízo de Competência Genérica
Fundamento do despejo:
Resolução pelo senhorio (Nos termos do n.º3 do Art.º 1083 do Código Civil)
Pagamento do Imposto do Selo:
Liquidadado

SITUAÇÃO DO LOCADO:

Distrito: Concelho:
Morada:
Localidade: País: Portugal
O local arrendado constitui casa de morada de família: Sim

DESOCUPAÇÃO DO LOCADO

Entidade designada:

Cédula: 5683 NIF:
Nome: TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA
Email: 5683@solicitador.net
Telefone: 234423943 Fax: 234423944

MORADA

Morada: R S. tiago, Urb os Pinhos, Lt 22, Lj 12-A
Localidade: 3840 - 485 VAGOS País: Portugal

Peça Processual entregue por via electrónica na data e hora indicadas junto da assinatura electrónica do subscritor, aposta nos termos previstos na Portaria n.º 280/2013, de 26 de Agosto

REQUERENTE

Mandatário:

NIF:

Nº Identificação Civil:

Correio eletrónico:

Telefone:

Fax:

Nacionalidade: Portugal

MORADA

Morada:

Localidade: -

País: Portugal

Isento do Pagamento de Taxa de Justiça: Não

Suporte legal justificativo da isenção do pagamento da Taxa de Justiça:

Não aplicável

APOIO JUDICIÁRIO

Apresenta documento comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido, mas ainda não concedido: Não

Modalidade(s) de Apoio Judiciário:

Não requerido

Justificação da Urgência:

Não aplicável

REQUERENTE

Nome:

NIF:

Nº Identificação Civil:

Correio eletrónico:

Telefone:

Fax:

Nacionalidade: Portugal

MORADA

Morada:

Localidade: -

País: Portugal

Mandatário: Paulo Guilherme Martins

Isento do Pagamento de Taxa de Justiça: Não

Suporte legal justificativo da isenção do pagamento da Taxa de Justiça:

Não aplicável

APOIO JUDICIÁRIO

Apresenta documento comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido, mas ainda não concedido: Não

Modalidade(s) de Apoio Judiciário:

Não requerido

Justificação da Urgência:

Não aplicável

Peça Processual entregue por via electrónica na data e hora indicadas junto da assinatura electrónica do subscritor, aposta nos termos previstos na Portaria n.º 280/2013, de 26 de Agosto

REQUERIDO

Nome:

NIF:

Nº Identificação Civil:

Correio eletrónico:

Telefone:

Fax:

Nacionalidade: Portugal

MORADA

Morada:

Localidade: 3840 - 350 Sosa

País: Portugal

Mandatário:

Requeridos associados e respetiva qualidade:

DOCUMENTOS

Doc. 1 - Contrato de Arrendamento

arrendamento e alteração

Documento 1,81 MB (7 pág.) C248AD6791BADE82F41DC993F9F89E1203691D736B3824D052A64F2DF2F1252F

Doc. 2 - Comprovativo de pagamento do imposto de selo

certidão pagamento imposto do selo

Documento 0,89 MB (6 pág.) 1E19DFED6E3C8F4111EEB4F698B2077C99D6B0F62BF33574CD463CF7921AC5E1

Doc. 3 - Comprovativo da comunicação ao inquilino do montante em dívida em rendas, encargos ou despesas

comunicação iniciativa do senhorio

Documento 0,10 MB (3 pág.) 42CF3490E1885AC62C58CA908DAD8CB0FCD5477FCDA1AEE5579D9AC6FDB7DE62

Doc. 4 - Procuração Forense

procuração

Documento 0,02 MB (1 pág.) 4E2207AC13954F7D54FFA8CFCC670BF5FFF277202A509699BFA55E76D1094989

Por forma a garantir a integridade dos documentos introduzidos, foi implementado um sistema de cálculo de resumo criptográfico de cada documento, tendo como base o algoritmo de hashing "SHA-256". O resumo criptográfico de cada documento é representado por um conjunto de 64 caracteres, permitindo a verificação e validação da integridade do documento a que se refere.

MANDATÁRIO SUBSCRITOR

Cédula:

NIF:

Nome:

Email:

Telefone:

Fax:

MORADA

Morada:

Localidade: -

País: Portugal

Anexo n.º 2 – Contrato de Arrendamento urbano para fins habitacionais com prazo certo

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS HABITACIONAIS
COM PRAZO CERTO**

ENTRE:

Primeiro:

NIF

e

marido

NIF

casados sob o regime de comunhão geral, residentes na

portadores dos Bilhetes de Identidade, respectivamente, n.ºs

, ambos emitidos pelos

SIC de Aveiro, adiante designados por PRIMEIROS OUTORGANTES ou SENHORIOS,

E

Segundo:

NIF

e mulher

NIF

casados segundo o regime da comunhão de adquiridos, residentes na Rua freguesia de

portadores dos cartões de cidadão, respectivamente

ambos

emitidos pela República Portuguesa, doravante designados por SEGUNDOS OUTORGANTES ou ARRENDATÁRIOS.

É celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato de arrendamento, com prazo certo, para **fins habitacionais**, o qual se rege pelas cláusulas seguintes e, no que for omissivo, pela legislação aplicável.

1ª

Os primeiros são donos e legítimos possuidores de uma casa de habitação sita na _____ inscrita na matriz predial urbana da dita _____, a qual está dispensada da emissão de licença de utilização conforme resulta de certidão emitida pela Câmara Municipal de _____

2ª

a) Pelo presente contrato, os primeiros outorgantes dão de arrendamento aos segundos outorgantes, o que estes aceitam, o prédio identificado na cláusula anterior.

b) O local dado em arrendamento destina-se, exclusivamente, à habitação dos arrendatários, não lhe podendo ser dado fim diverso daquele a que se destina sem prévia autorização dada por escrito pelos senhorios.

3ª

O contrato é celebrado pelo prazo de um ano, renovando-se automaticamente no seu termo, nas mesmas condições, por períodos iguais e sucessivos de um ano e tem o seu início no dia 01 de Março de 2019 e termina a 28 de Fevereiro de 2020.

4ª

a) A renda anual acordada é do montante de € 2.400,00 (dois mil e quatrocentos euros), a pagar em duodécimos mensais de €200,00 (duzentos euros), será paga até ao dia dez do àquele a que disser respeito, na residência dos senhorios ou por depósito bancário na conta que estes venham a indicar.

b) Decorrido um ano sobre a data em que se inicia o presente contrato os primeiros outorgantes poderão, se assim o entenderem, proceder ao aumento da renda através da aplicação dos aumentos legais que vierem a ser definidos pelo Governo.

5ª

a) Os arrendatários devem fazer uso prudente do locado, não podendo realizar quaisquer obras que não sejam previamente autorizadas por escrito pelos senhorios e que, quando sejam de beneficiação ou quando consideradas benfeitorias, ficam a fazer parte integrante do arrendado, sem direito a retenção ou a indemnização, seja a que título for.

b) Os senhorios ou quem os represente, podem fazer quaisquer obras em benefício do locado, ainda que se tratem de mera conservação, sem a necessidade de autorização dos arrendatários para as executar, sendo a data de execução das obras previamente acordada com estes.

c) Todas as obras ou benfeitorias que venham a ser autorizadas nos termos da alínea a) da presente cláusula, correm por conta e risco dos segundos outorgantes.

6ª

Correm por conta dos segundos outorgantes todos os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços necessários para funcionamento da casa dada em arrendamento, designadamente, água, luz, telefone, saneamento básico e gás.

7ª

Os outorgantes declaram que previamente à assinatura do presente contrato visitaram o locado e que o mesmo se encontra em bom estado de conservação e funcionamento.

8ª

É expressamente proibido o subarrendamento, no todo ou em parte, ou a cedência, por qualquer outra forma, dos direitos resultantes deste arrendamento, sem o prévio consentimento escrito dos senhorios.

9º -

Na habitação ora dada em arrendamento não poderão residir hóspedes, sob pena de aos senhorios assistir a faculdade de resolver, imediatamente, o contrato.

10º -

Os arrendatários não poderão exercer na habitação ora dada de arrendamento qualquer tipo de indústria doméstica.

11º -

Os inquilinos não poderão ter animais de estimação no interior da casa ora dada em arrendamento.

12º -

a) Os contratantes acordam que os senhorios ficam com o direito de, querendo, visitar o local dado em arrendamento pelo menos uma vez por mês, devendo os inquilinos abrir a porta e acompanhar os senhorios na visita ao locado.

b) A visita referida na alínea anterior ocorrerá na primeira terça-feira de cada mês entre as 19h30m e as 20h30m.

c) Para além das visitas ordinárias referidas nas alíneas anteriores, os senhorios poderão sempre visitar a casa dada em arrendamento, desde que previamente comuniquem aos inquilinos essa intenção, por carta registada, expedida com a antecedência de 5 dias sobre a data e hora em que pretendem visitar o locado.

13º -

A oposição à renovação e a denúncia do contrato de arrendamento efectuada pelos senhorios e/ou pelos inquilinos opera nos prazos e condições estabelecidos nos artigos 1097º e 1098º do Código Civil.

14º -

Findo o contrato os arrendatários obriga-se a entregar o local arrendado em bom estado de conservação e limpeza, com todas as chaves, vidros, portas, paredes, pisos, pinturas, azulejos, canalizações e instalações eléctrica, gás, sanitária, tudo em perfeitas condições de funcionamento, salvo aquelas que derivem do seu uso ordinário.

15ª

a) Para todos os efeitos legais, nomeadamente para os previstos na alínea c) do nº 7 do artigo 9º do NRAU, todas as comunicações escritas que

venham a ser efectuadas no âmbito do presente contrato devem ser feitas por carta registada com aviso de recepção e serão dirigidas para as moradas constantes no presente contrato.

b) Qualquer alteração das moradas deverá ser comunicada à outra parte, por carta registada com aviso de recepção, só produzindo os seus efeitos após ser recepcionada pela contraparte.

c) Presumem-se devidamente efectuadas, ainda que recusadas ou não reclamadas, as comunicações endereçadas nos termos do presente artigo.

Os outorgantes declaram que aceitam o presente contrato de arrendamento nos termos exarados, obrigando-se, reciprocamente, nos termos e condições expostas, ao exacto cumprimento do que aqui fica clausulado.

Feito em duas vias e igual valor probatório.

Sosa, 27 de Fevereiro de 2019

Os Primeiros Outorgantes,

Os Segundos Outorgantes,

Anexo n.º 3 – Alteração ao contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais com prazo certo celebrado em 27/02/2019

ALTERAÇÃO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO PARA FINS HABITACIONAIS COM PRAZO CERTO CELEBRADO EM 27/02/2019

ENTRE:

Primeiro: NIF e
marido NIF

casados sob o regime de comunhão geral, residentes na
portadores dos Bilhetes de Identidade, respectivamente, nºs
ambos emitidos pelos
SIC de Aveiro, adiante designados por PRIMEIROS OUTORGANTES ou
SENHORIOS,

E

Segundo: NIF
solteiro, maior e NIF
solteira, maior, ambos residentes na
freguesia de Sosa, concelho da Vagos, portadores dos cartões
de cidadão, respectivamente
ambos emitidos pela República
Portuguesa, doravante designados por SEGUNDOS OUTORGANTES ou
ARRENDATÁRIOS.

Tendo em consideração que:

1 - Por contrato de arrendamento celebrado em 27/02/2019 os segundos tomaram em arrendamento o prédio inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Sosa sob o artigo lá melhor identificado nesse contrato.

2 - Os inquilinos declararam nesse contrato que eram casados entre si, quando na realidade apenas viviam maritalmente, sendo ambos solteiros.

3 - A inquilina deixou de habitar na referida casa de habitação.

4 - Que todos os outorgantes estão interessados em formalizar a retirada da referida enquanto inquilina do referido contrato deixando de ter qualquer tipo de responsabilidade no mesmo.

Declaram os outorgantes que tendo em consideração os considerandos anteriores acordam em alterar a cláusula segunda contrato de arrendamento celebrado em 27/02/2019, nos seguintes termos:

2ª

a) Pelo presente contrato, os primeiros outorgantes dão de arrendamento ao segundo outorgante

o que este aceita, o prédio identificado na cláusula anterior.

b) O local dado em arrendamento destina-se, exclusivamente, à habitação do arrendatário, não lhe podendo ser dado fim diverso daquele a que se destina sem prévia autorização dada por escrito pelos senhores.

Com a assinatura da presente alteração ao contrato de arrendamento a outorgante deixa de ter qualquer responsabilidade no pagamento das rendas que se venham a vencer em data posterior à da assinatura da presente alteração.

Todas as demais cláusulas do contrato de arrendamento mantem a sua redacção.

Feito em três vias e igual valor probatório.

Sosa, 01 de Outubro de 2019

Os Primeiros Outorgantes,

Os Segundos Outorgantes,

Anexo n.º 4 – Comprovativo do pagamento do Imposto de Selo

ANTES DE PREENCHER LEIA ATENTAMENTE TODO O IMPRESSO E CONSULTE AS INSTRUÇÕES

AT autoridade tributária e aduaneira MINISTÉRIO DAS FINANÇAS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA		IMPOSTO DO SELO COMUNICAÇÃO DE CONTRATOS ARRENDAMENTO (Modelo 2)		01 Serviço de Finanças onde é apresentada a declaração Código do Serviço de Finanças 183	02 Motivo da Comunicação 1 - Início de contrato Até 31.03.2015 ☐ Desde 01.04.2015 ☒ 2 - Alteração ao contrato ☐ 3 - Cessação de contrato ☐	03 Natureza da Declaração 1.ª Declaração ☒ Declaração de substituição ☐
I IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATO						
04 Tipo 1 - Arrendamento ☒ 2 - Subarrendamento ☐ 3 - Promessa de arrendamento com entrega do bem locado ☐		05 Finalidade 1 - Habitacional (Permanente) ☒ 2 - Habitacional (Não Permanente) ☐ 3 - Não Habitacional ☐ 4 - Rural ☐		06 Data do facto comunicado 1 - Início do contrato / Disponibilização do bem locado (arrendamento urbano) 2019-03-01 2 - Celebração do contrato (arrendamento rural) 3 - Início das alterações 4 - Cessação do contrato 		07 Termo do contrato 2020-02-28 08 Contrato Renovável Sim ☒ Não ☐
II IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL (Preencher folha de continuação, caso existam mais imóveis)						
09 Tipo Rústico ☐ Urbano ☒	10 Distrito: 01 - AVEIRO Artigo: 16 Parte Arrendada (Descritivo):	11 Concelho: 18 - VAGOS Fração/Secção:	12 Freguesia: 07 - SOZA Arraial/Colónia:	13	14	15
16 Localização/Morada:		17 Parte Comum: ☐	18 Prédio Omissa: ☐			
III IDENTIFICAÇÃO DO LOCADOR, SUBLOCADOR OU PROMITENTE LOCADOR (Senhorio) (Preencher folha de continuação, caso existam mais intervenientes)						
20 NIF	21 Nome	22 Regime de bens de casamento Comunhão geral ☒ Comunhão da adquiridos ☐	23 NIF cônjuge			
24 Quota /Parte (fração)	25 Isenções / Benefícios (Código/Descritivo)	1/1				
IV IDENTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO, SUBLOCATÁRIO OU PROMITENTE LOCATÁRIO (Inquilino) (Preencher folha de continuação, caso existam mais intervenientes)						
26 NIF	27 País PORTUGAL	28 Nome				
V VALOR DA RENDA						
29 Valor da Renda 200,00 €	30 Valor das Despesas	31 Valor da Renda Máxima	32 Período da Renda Mensal ☒ Inferior a 1 mês ☐			
VI IDENTIFICAÇÃO DO LOCADOR NA SUBLOCAÇÃO		VII TERCEIRO AUTORIZADO A CUMPRIR AS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO CONTRATO				
33 NIF do anterior locador na sublocação	34 Concessão e cancelamento de autorização Conceder autorização a terceiro ☐ Cancelar autorização concedida a terceiro ☐	35 NIF do terceiro autorizado				
VIII OBSERVAÇÕES		IX DOCUMENTOS ANEXOS À DECLARAÇÃO				
36		37 Folhas de continuação: Quadro II ☐ Quadro III ☐ Quadro IV ☐				
38 Contratos ☐		39 Outros documentos ☐				
X A PRESENTE DECLARAÇÃO CORRESPONDE À VERDADE E NÃO OMITE QUALQUER INFORMAÇÃO		XI RESERVADO AOS SERVIÇOS				
40 Data: 2019-05-10	41 NIF do declarante:	42 N.º da Declaração: 5996659	43 N.º do Contrato: 3319362 - 1			
Assinatura do declarante:		Data:		Cód. Validação: G7AMYGN27GMK		
Se a declaração for entregue por um representante, terceiro autorizado ou gestor de negócios indique:		C. Funcionário:				
41 NIF						

Anexo n.º 5 – Comunicação ao arrendatário da falta de pagamento de rendas

Exmº Senhor

Vagos, 23 de Outubro de 2020

Registada c/ aviso de recepção (RH595338673PT)

Assunto: Comunicação de rendas em atraso

Exmº Senhor,

Por contrato de arrendamento celebrado em 27/02/2019, foi-lhe dada em arrendamento o prédio sito na _____ mediante o pagamento de uma renda mensal de €200,00, a qual deveria ser paga até ao dia 10 do mês a que disse respeito.

Sucede porém que Vª Exª apenas pagou €50,00 da renda relativa ao mês Junho de 2020, e não pagou as rendas dos meses de Julho, Agosto, Setembro e Outubro do presente ano de 2020.

Assim, estão na presente data em dívida rendas no valor de €950,00, relativas aos períodos indicados no parágrafo anterior.

A falta de pagamento de rendas é fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

Em face do exposto comunicamos a Vª Exª que RESOLVEMOS o contrato de arrendamento celebrado com Vª Exª no dia 27/02/2019, por falta de pagamento de rendas, pelo que deverá entregar o imóvel no final do presente mês de Outubro de 2020.

Mais comunicamos a Vª Exª que, nesta data estão em dívida as rendas referidas no parágrafo 2º da presente cláusula, no valor de €950,00.

Sem outro assunto de momento, apresentamos os nossos melhores cumprimentos,
Os senhores

Correspondências
Correio Registrado
Talão de Aceitação

RH 5953 3867 3 PT

Antes de preencher leia com atenção
Veja as instruções no verso

A forma mais segura de enviar documentos e objetos valiosos porque tem:

- Código de Barras com número de identificação único
- Tratamento Especial
- Cobertura por um seguro
- Controlo Individual

Destinatário

Nome _____

Morada _____

Código Postal _____

Remetente

Nome _____

Morada _____

Código Postal _____

☒ **Nacional** ☐ **Internacional** ☐ **Correio Registrado Simples** ☒ **Correio Registrado**

☐ **Pré-Pagos** ☐ **Livro** ☐ **Citação Via Postal** ☐ **Citação Via Postal 2ª Tentativa**

☐ **Saco Multipostal** ☐ _____ ☐ **Notificação Via Postal Simples** ☐ **Notificação Via Postal**

Serviços Especiais

☒ **Aviso de Receção (AR)** ☐ **Contra Reembolso (COB)** ☐ **Valor Declarado (VD)** **Peso** _____

☐ **Entrega ao Próprio** ☐ **Entrega ao Domicílio** **DTS** _____

☐ **Saco Multipostal**

Aviso Eletrónico

☐ **S** ☐ **E-mail**

Nº de telemóvel _____

Importante
Conservar este talão, será necessário em caso de pedido de informação ou reclamação.
As reclamações deverão ser apresentadas no prazo de 1 (um) ano para o serviço nacional, e de 6 (seis) meses para o serviço internacional.
Para informação ou por telefone é possível obter ajuda e esclarecimentos ou consultar o site www.ctt.pt em português do Brasil e inglês.
Este talão não serve de recibo de pagamento.
Linha CTT 707 26 26 26 ctt.pt
Plusnet e serviços pós 011 25 2211

RH595338673PT
VAGOS

RH595338673PT

02-053867
2020-10-23 15:27:23
3840 VAGOS
€3,50

COMPROVATIVO

O aceptor _____

Valida até 2019-200326-450395204-Fev. 2020 269903

[illegible]

Anexo n.º 6 – Procuração

PROCURAÇÃO

NIF _____ e marido
NIF _____ residentes
na _____ portadores dos Bilhetes de Identidade
n.º _____ ambos emitidos
pelos SIC de Aveiro, declaram que constitui procurador o Sr. Dr.
NIF _____, Advogado, com escritório na

Vagos, a quem, confere os mais amplos poderes forenses por lei permitidos,
bem assim como os especiais para confessar, desistir e transigir.

Vagos, 02 de Setembro de 2021

Verifiquei a identidade dos signatários por exibição dos Bilhetes de Identidade acima identificados.

Anexo n.º 7 – Requerimento de Despejo (após recusa)

Peça Processual entregue por via electrónica na data e hora indicadas junto da assinatura electrónica do subscritor, aposta nos termos previstos na Portaria n.º 280/2013, de 26 de Agosto

REF.º:

REQUERIMENTO DE DESPEJO (APÓS RECUSA)

Assinado por:

Ordem dos Advogados
Data: Quarta-feira, 06-10-2021
17:47:22 (UTC+01:00 Europe/Lisbon)

PEDIDO DE DESPEJO

Finalidade: Iniciar Processo Destino: Balcão Nacional do Arrendamento
Número do Processo:
Tipo de contrato: Prédio Urbano - Fins Habitacionais Prazo: Prazo Certo
Data do contrato de arrendamento: 27/02/2019 Valor mensal da renda: 200,00€
Tribunal competente para apreciação dos autos se forem apresentados à distribuição:
Vagos - Juízo de Competência Genérica
Fundamento do despejo:
Resolução pelo senhorio (Nos termos do n.º 3 do Art.º 1083 do Código Civil)
Pagamento do Imposto do Selo:
Liquidado

SITUAÇÃO DO LOCADO:

Distrito: Aveiro Concelho: Vagos
Morada:
Localidade: País: Portugal
O local arrendado constitui casa de morada de família: Sim

DESOCUPAÇÃO DO LOCADO

Entidade designada:

Cédula: 5683

NIF:

Nome: TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA

Email: 5683@solicitador.net

Telefone: 234423943

Fax: 234423944

Peça Processual entregue por via electrónica na data e hora indicadas junto da assinatura electrónica do subscritor, aposta nos termos previstos na Portaria n.º 280/2013, de 26 de Agosto

REQUERENTE

Nome:

NIF:

Nº Identificação Civil:

Correio eletrónico:

Telefone:

Fax:

Nacionalidade: Portugal

MORADA

Morada:

Localidade:

País: Portugal

Mandatário:

Isento do Pagamento de Taxa de Justiça: Não

Suporte legal justificativo da isenção do pagamento da Taxa de Justiça:

Não aplicável

APOIO JUDICIÁRIO

Apresenta documento comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido, mas ainda não concedido: Não

Modalidade(s) de Apoio Judiciário:

Não requerido

Justificação da Urgência:

Não aplicável

REQUERENTE

Nome:

NIF:

Nº Identificação Civil:

Correio eletrónico:

Telefone:

Fax:

Nacionalidade: Portugal

MORADA

Morada:

Localidade:

País: Portugal

Mandatário:

Isento do Pagamento de Taxa de Justiça: Não

Suporte legal justificativo da isenção do pagamento da Taxa de Justiça:

Não aplicável

APOIO JUDICIÁRIO

Apresenta documento comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido, mas ainda não concedido: Não

Modalidade(s) de Apoio Judiciário:

Não requerido

Justificação da Urgência:

Não aplicável

Peça Processual entregue por via electrónica na data e hora indicadas junto da assinatura electrónica do subscritor, aposta nos termos previstos na Portaria n.º 280/2013, de 26 de Agosto

REQUERIDO

Nome:

NIF: _____

N.º Identificação Civil:

Correio eletrónico:

Telefone:

Fax:

Nacionalidade: Portugal

MORADA

Morada:

Localidade:

País: Portugal

Mandatário:

Requeridos associados e respetiva qualidade:

DOCUMENTOS

Doc. 1 - Contrato de Arrendamento

arrendamento e alteração

Documento 1,81 MB (7 pág.) C248AD6791BADE82F41DC993F9F89E1203691D736B3824D052A64F2DF2F1252F

Doc. 2 - Comprovativo de pagamento do imposto de selo

certidão pagamento Imposto do Selo

Documento 0,89 MB (6 pág.) 1E19DFED6E3C8F4111EEB4F698B2077C99D6B0F62BF33574CD463CF7921AC5E1

Doc. 3 - Comprovativo da comunicação ao inquilino do montante em dívida em rendas, encargos ou despesas

comunicação dos senhorios registo e AR

Documento 0,10 MB (3 pág.) 42CF3490E1885AC62C58CA908DAD8CB0FCD5477FCD41AEE5579D9AC6FDB7DE62

Doc. 4 - Procuração Forense

procuração forense

Documento 0,02 MB (1 pág.) 4E2207AC13954F7D54FFA8CFCC670BF5FFF277202A509699BFA55E76D1094989

Por forma a garantir a integridade dos documentos introduzidos, foi implementado um sistema de cálculo de resumo criptográfico de cada documento, tendo como base o algoritmo de hashing "SHA-256". O resumo criptográfico de cada documento é representado por um conjunto de 64 caracteres, permitindo a verificação e validação da integridade do documento a que se refere.

MANDATÁRIO SUBSCRITOR

Cédula:

NIF:

Nome:

Email: ;

Telefone:

Fax:

MORADA

Morada:

Localidade:

País: Portugal

Anexo n.º 8 – Título para desocupação do locado – artigo 15.º-E

Balcão Nacional do Arrendamento	
Requerimento n.º:	☒ Depois de notificado, não deduziu oposição no respetivo prazo;
NUIPC:	☒ Converte este requerimento de despejo em título para desocupação do locado - art.º 15.º-E do NRAU;
Data de Entrega	Nossa Ref.º
06-01-2022	
Secretário de Justiça de Balcão Nacional do Arrendamento	
Morada do Imóvel	
Morada	
Distrito	Aveiro
Concelho	Vagos
Código Postal	3784 - 340
Localidade	Soza
	Casa de Morada de família ☒
Dados do Requerimento	
Tribunal Competente	Vagos - Juízo de Competência Genérica
Fundamento para despejo	Resolução pelo senhorio (Nos termos do nº3 do Artº 1083 do Código Civil)
Finalidade do Contrato	Prédio Urbano - Fins Habitacionais
Duração de Contrato	Prazo Certo
Data de Contrato	27-02-2019
Valor mensal da renda	200,00 €
Agentes de Execução e Notários para efetuar a desocupação do locado	
Designação automática:	☐ Sim ☒ Não N.º de Cédula/Licença: 5683
Nome:	TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA
Morada do Agente:	R S. tiago, Urb os Pinhos, Lt 22, Lj 12-A
Código Postal:	3840-485 VAGOS
Telefone:	234423943
Fax:	234423944
Correio eletrónico:	5683@solicitador.net
O senhorio/exequente está sujeito a retenção: Sem retenção	

Senhorio/Requerente

☒ Pessoa Singular

Nome

Nacionalidade Portugal

Tipo de documento BI

Nº Id Civil

NIF

Morada

País de morada Portugal

Localidade

Código Postal

Senhorio/Requerente

☒ Pessoa Singular

Nome

Nacionalidade Portugal

Tipo de documento BI

Nº Id Civil

NIF

Morada

País de morada Portugal

Localidade

Código Postal

Arrendatário/Requerido

☒ Pessoa Singular

Nome

Nacionalidade Portugal

Tipo de documento BI

Nº Id Civil

NIF

Morada de notificação: ☐ Morada do imóvel
☒ Outra morada convencionada

Morada

País de Morada

Localidade Sosa

Código Postal

Mandatário	Nº de Cédula:
Nome:	
Correio eletrónico	
Morada:	
País de Morada:	Portugal
Localidade:	Vagos
Localidade:	3840-443
Representante de:	

Mandatário	Nº de Cédula:
Nome:	
Correio eletrónico	
Morada:	
País de Morada:	Portugal
Localidade:	Vagos
Localidade:	3840-443
Representante de:	

Anexo n.º 9 – Auto de diligencia de 03/02/2022

Documento assinado eletronicamente.

TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

R Bombeiros Voluntários, 16, 1.ª Sala N
3840-436 VAGOS

Telefone: 234423943 Fax: 234423944
Email: 5683@solitador.net
Segunda-Feira a Sexta-Feira das 10H00 às 12H30 e 14H30 às 17H00
N.º: 247472066

Requerente(s):
Requerido:

AUTO DE DILIGENCIA

PROCESSO:
Balcão Nacional do Arrendamento
Secretaria-Geral

Data: 11-05-2022 Documento: kZgvDJyHrRI Referência interna do processo: BNAAE/7/2022

DESCRIÇÃO
No dia 03 de Fevereiro de 2022, pelas 14:30 horas, na qualidade de Agente de Execução no processo supra-identificado, dirigi-me à [] para concretizar a diligência de entrega do locado, juntamente com o mandatário.
Não se encontrava ninguém no imóvel na hora indicada. Foi deixado recado na caixa de correio a indicar que deveriam entrar em contacto com a Agente de Execução, porque estava em curso a ação de despejo.
Dias depois, o inquilino contactou a Agente de Execução e referiu que não iria sair do imóvel de livre vontade. Pelos motivos expostos, foi a diligência frustrada.
ASSINATURA
O Agente de Execução TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA a) Cédula Profissional: 5683

a) Comunicação enviada em conformidade com o disposto no artigo 5º da Portaria 282/2013 de 29 de Agosto.

Anexo n.º 10 – Agendamento da diligencia de arrombamento, troca de fechaduras e tomada de posse do imóvel

 TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA Agente de Execução R Bombeiros Voluntários, 16, 1.ª Sala N 3840-436 VAGOS Telefone: 234423943 Fax: 234423944 Email: 5683@solicitador.net Segunda-Feira a Sexta-Feira das 10H00 às 12H30 e 14H30 às 17H00 Nif: 247472956 Requerentes: Requerido:	OFICIO PROCESSO: Balcão Nacional do Arrendamento Secretaria-Geral 201151 - 11479290 BNAEE/7/2022  *RA370741974PT* Exmo(a) Senhor(a) Dr. Ilustre Advogado(a)
Data: 10-05-2022 Documento: VbvDnBasv7Bn Referência interna do processo: BNAEE/7/2022	
DETALHE Exma. Sr .Dr. Serve o presente para informar que a diligência de arrombamento, troca de fechaduras e tomada de posse do imóvel sito em ; encontra-se agendada para o próximo dia 31 de Maio de 2022 pelas 10:30 horas. Mais se informa que deverá colocar os meios à disposição para a realização da referida diligência. Com os meus melhores cumprimentos,	
DATA E ASSINATURA 10-05-2022	
 ORDEN DOS SOLICITADORES E DOS AGENTES DE EXECUÇÃO PROVA DE LEGITIMIDADE Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA, cédula 5683, nif , com domicílio profissional na R Bombeiros Voluntários, 16, 1.ª Sala N, 3840-436 VAGOS, se encontra designado no processo 1148/21.3YLPRT, Balcão Nacional do Arrendamento, Secretaria-Geral (valor do processo: 0.00 euros) em que é Requerentes Maria Júlia Freire da Silva Martins e outros, e Requerido Alexandre Manuel Gonçalves Henriques. Este documento foi emitido no dia 10-05-2022, podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento VbvDnBasv7Bn. Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.	



TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

R Bombeiros Voluntários, 16, 1.ª Sala N
3840-436 VAGOS

Telefone: 234423943 Fax: 234423944
Email: 5663@solicitador.net
Segunda-Feira a Sexta-Feira das 10H00 às 12H30 e 14H30 às 17H00
N.º: 247472956

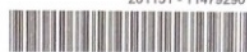
Requerentes:
Requerido:

OFICIO

PROCESSO:
Balcão Nacional do Arrendamento
Secretaria-Geral

201151 - 11479290

BNAAE/7/2022



RA370742630PT

Exmo(a) Senhor(a)

Data: **10-05-2022**

Documento: **IEr5OjvT2MM**

Referência interna do processo: **BNAAE/7/2022**

DETALHE

Exmo. Sr.

Serve o presente para informar que a diligência de despejo com arrombamento, troca de fechaduras e tomada de posse do imóvel sito em encontra-se agendada para o próximo dia **31 de Maio de 2022 pelas 10:30 horas**, com auxílio de força pública da GNR.

Mais se informa que deverá desocupar o imóvel de pessoas e bens até essa data, sob pena de o mesmo ocorrer no próprio dia.

Com os meus melhores cumprimentos,

DATA E ASSINATURA

10-05-2022



PROVA DE LEGITIMIDADE

Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução **TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA**, cédula 5683, nif , com domicílio profissional na **R Bombeiros Voluntários, 16, 1.ª Sala N, 3840-436 VAGOS**, se encontra designado no processo 1148/21.3YLPRT, Balcão Nacional do Arrendamento, Secretaria-Geral (valor do processo: 0.00 euros) em que é Requerentes Maria Júlia Freire da Silva Martins e outros, e Requerido Alexandre Manuel Gonçalves Henriques.

Este documento foi emitido no dia 10-05-2022, podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento IEr5OjvT2MM. Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.

Anexo n.º 11 – Solicitação do auxílio das autoridades policiais na diligencia

Documento assinado eletronicamente.

TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA
Agente de Execução

R Bombeiros Voluntários, 16, 1.º Sala N
3840-436 VAGOS
Telefone: 234423943 Fax: 234423944
Email: 5683@solitador.net
Segunda-Feira a Sexta-Feira das 10H00 às 12H30 e 14H30 às 17H00
NIF: 247472956

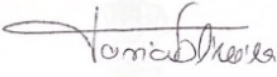
Requerente(s):
Requerido:

N.º 4 do Artigo 15.º-J

PROCESSO:
Balcão Nacional do Arrendamento
Secretaria-Geral

Exmo(a) Senhor(a)
Comandante do Destacamento Territorial da GNR de Aveiro
Fax: 234382423

Data: 10-05-2022 Documento: AvqXx27h78N Referência interna do processo: BNAAE - 7/2022

DETALHE
TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA, Agente de Execução designado no presente procedimento especial de despejo, vem solicitar a presença de elementos dessa força policial, para acompanhamento da diligência de desocupação do locado (despejo), com arrombamento e troca de fechaduras sito na: no próximo dia 31 de Maio de 2022, pelas 10:30 horas. Nos termos do disposto no artigo 15º-J nº 3 da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro e do artigo 757º nº 6 do Código de Processo Civil, "O agente de execução, o notário ou o oficial de justiça podem solicitar diretamente o auxílio das autoridades policiais sempre que seja necessário o arrombamento da porta e a substituição da fechadura para efetivar a posse do imóvel, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 6 do artigo 757.º do Código de Processo Civil".
EXECUTADO
Requerido:
DOCUMENTOS ANEXOS
Sem anexos
DATA E ASSINATURA
10-05-2022
 O Agente de Execução TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA Cédula Profissional: 5683

Anexo n.º 12 – Requerimento para autorização judicial para entrada imediata no domicílio

 TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA Agente de Execução R Bombeiros Voluntários, 16, 1.º Sala N 3840-436 VAGOS Telefone: 234423943 Fax: 234423944 Email: 5683@solicitador.net Segunda-Feira a Sexta-Feira das 10H00 às 12H30 e 14H30 às 17H00 Nif: 247472956 Requerentes: Requerido:	OFÍCIO PROCESSO: Balcão Nacional do Arrendamento Secretaria-Geral 201151 - 11479290  *RA370787171PT* Exmo(a) Senhor(a) Balcão Nacional de Arrendamento Campo Mártires da Pátria (Palácio da Justiça) 4099-022 Porto	BNAEE/7/2022
Data: 11-05-2022 Documento: nBL69BBu6yr Referência interna do processo: BNAEE/7/2022		
DETALHE Tânia Freitas de Oliveira, Agente de Execução designado no presente procedimento especial de despejo, vem juntar: - Requerimento efetuado nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 15.L do NRAU. Junta 1 Documento		
DATA E ASSINATURA 11-05-2022		
 ORDEN DOS SOLICITADORES E DOS AGENTES DE EXECUÇÃO PROVA DE LEGITIMIDADE Nos termos e para os efeitos do disposto do artigo 37º da Portaria 282/2013 de 29 de agosto, a Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução certifica que este documento foi gerado através do sistema informático de suporte à atividade dos agentes de execução (SISAAE), fazendo assim prova de que o agente de execução TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA, cédula 5683, nif , com domicílio profissional na R Bombeiros Voluntários, 16, 1.º Sala N, 3840-436 VAGOS, se encontra designado no processo 1148/21.3YLPRT, Balcão Nacional do Arrendamento, Secretaria-Geral (valor do processo: 0.00 euros) em que é Requerentes Maria Júlia Freire da Silva Martins e outros, e Requerido Alexandre Manuel Gonçalves Henriques. Este documento foi emitido no dia 11-05-2022, podendo ser consultado o seu suporte eletrónico através da página de internet www.solicitador.org, utilizando a opção "validar documentos", inserindo o identificador do documento nBL69BBu6yr. Caso verifique desconformidade entre o documento em papel e o suporte eletrónico contacte os serviços da Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de Execução para o email geral@osae.pt.		

BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO

Processo BNA n.º

Exmo. Sr.
Juiz de Direito do Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro - 1
Juízo Local Cível de Vagos

PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA ENTRADA IMEDIATA NO DOMICÍLIO (ART.º
15.º-L DA LEI N.º 6/2006, DE 27 DE FEVEREIRO)

Tânia Freitas de Oliveira

☒ agente de execução³

☐ notário

☐ oficial de justiça,

atendendo a que o Procedimento Especial de Despejo não foi sujeito a prévia distribuição a juízo, vem muito respeitosamente requerer que seja autorizada a entrada no domicílio abaixo identificado, tendo em conta que, apesar da exibição do Título para Desocupação do Locado na tentativa de levar a efeito a diligência de desocupação, o(s) arrendatário(s)⁴:

☒ recusa(m)-se a desocupar o domicílio de livre vontade

☐ encontra(m)-se em manifesto incumprimento do acordado com o(s) senhorio(s).

Domicílio objeto do procedimento especial de despejo:

Requerente(s) do procedimento especial de despejo:

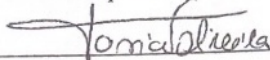
Requerido(s) do procedimento especial de despejo:

1 Indique o Tribunal
2 Indique o seu nome
3 Selecione a opção correta
4 Selecione o motivo correto

JUNTA⁵:

- ☒ Título para Desocupação do Locado;
- ☒ Comprovativo do pagamento da taxa de justiça (ou apoio judiciário);
- ☒ Auto de diligência para desocupação;
- ☐ Acordo entre senhorio e arrendatário;
- ☐ Documentos comprovativos das comunicações a que se referem os artigos 9.º e 10.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro;
- ☐ Documentos comprovativos da notificação efetuada nos termos do artigo 15.º-D da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

O requerente,



IGFEJ

INSTITUTO DE GESTÃO
FINANCEIRA E EQUIPAMENTOS
DA JUSTIÇA L.P.



GOVERNO DE
PORTUGAL

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

CONTRIBUINTE Nº 510 361 242
 T. 217 907 700
www.igfej.mj.pt
correio@igfej.mj.pt

DUC | DOCUMENTO ÚNICO DE COBRANÇA

Tipo Pré-Pagamento	Autoliquidações Diversas
Tipo de Ação	-
Descrição da Taxa de Justiça	Complemento de Taxa de Justiça / Outras Taxas de Justiça
Valor Autoliquidação	Valor Integral da Tabela
Pagamento a prestações	Não

Referência para pagamento	702 880 081 687 176
Montante a pagar	20,40 €
Data emissão do DUC	11-05-2022 16:27:01

O pagamento deste DUC pode ser efetuado através dos meios eletrónicos disponíveis (Multibanco, Homebanking e nos terminais de pagamento automático (TPA) instalados nas Secretarias dos Tribunais) ou aos balcões das Instituições Bancárias aderentes.

Para efetuar o pagamento através dos meios eletrónicos, deve selecionar a opção «Pagamentos ao Estado».

Conforme disposto no artigo 22.º da Portaria n.º 419-A/2009, de 17 de abril, deverá entregar o documento comprovativo do pagamento ou realizar a comprovação desse pagamento junto do Tribunal ou do Serviço onde o processo corre os seus termos.

DUC TAXA DE JUSTIÇA: Chama-se a atenção para os prazos de utilização ou revalidação previstos nos n.ºs 7 e 8 do artigo 14.º do Regulamento das Custas Processuais, sob pena do montante do DUC reverter para o IGFEJ.

REVALIDAÇÃO DE TAXAS DE JUSTIÇA: A emissão de novo comprovativo é realizada através da funcionalidade "Revalidações" disponibilizada na Plataforma Digital da Justiça, no seguinte endereço: <http://justica.gov.pt/Servicos/Custas-processuais/Revalidacao>

DUC NÃO UTILIZADOS: O pedido de reembolso do montante de DUC não utilizado é efetuado por via eletrónica, através da funcionalidade "Reembolsos" disponibilizada na Plataforma Digital da Justiça, no seguinte endereço: <https://justica.gov.pt/Servicos/Custas-processuais/Reembolsos> - artigo 23.º-A da Portaria n.º 419-A/2009, de 17 de abril.

MB MULTIBANCO

N. CAIXA: DATA: 2022-05-11
CONTA: HORA: 16:54
MULTIBANC DEBITO *****3380 00
ID. :

PAGAMENTOS AO ESTADO
IGFIIJ - Pré-Pagamen.de Taxa de Justiça
FOI EFECTUADO O SEGUINTE PAGAMENTO: ---
REF. PAGAMENTO:
NO VALOR DE: 20,40 Euro

EM CASO DE DUVIDA FAVOR CONTACTAR
Atendimento e-Balcão Portal das Finanças
ou Atendimento Telefonico tel: 217206707

CREDITO AGRICOLA
UM BANCO NACIONAL COM PRONUNCIA LOCAL

COMPRE EM SEGURANÇA COM MB WAY

★ ★ OBRIGADO ★ ★

Anexo n.º 13 – Despacho com autorização judicial para entrada imediata no domicílio

3840-234 Vagos
Telef. 234118400 Fax: 234118419
Mail: vagos.judicial@tribunais.org.pt



200460-10907440


R E 9 8 3 2 5 3 0 5 8 P T

188/22.0T8VGS

Exmo(a) Senhor(a)
Dra Tânia Freitas de Oliveira
Rua dos Bombeiros Voluntários 16 1º Sala N
3840-436 Vagos

Referência
Réu:
Autor:

BNA - Outros Procedimentos
Data: 19-05-2022

Assunto: Despacho

Fica V. Ex^a. notificado, na qualidade de Interveniente Acidental, e relativamente ao processo supra identificado, de todo o conteúdo do despacho que se anexa.

O/A Oficial de Justiça,

Assinado em 19-05-2022 por



Processo:
Referência:

Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro
Juízo de Competência Genérica de Vagos

Largo Branco de Melo
3840-234 Vagos
Telef: 234118400 Fax: 234118419 Mail: vagos.judicial@tribunais.org.pt

BNA - Outros Procedimentos

=DESPACHO=

Em 11-05-2022 veio a Sra. Agente de Execução requerer **autorização judicial para entrada imediata no domicílio do requerido** Henriques, com vista a tomar posse do imóvel objecto do presente procedimento de despejo, ao abrigo do disposto no artigo 15.º-L da Lei nº 6/2006, de 27/02.

Este Tribunal é o da área da situação do locado.

Compulsados os autos constatamos que o requerimento se mostra instruído com o título de desocupação do locado e o comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida – artigo 15.º-L, n.º 2, da Lei nº 6/2006, de 27/02.

Não se vislumbra a ocorrência de fundamento de recusa do pedido, nos termos previstos no n.º 4, do mesmo artigo.

Por fim, verifica-se que o requerido, quando notificado para o procedimento especial de despejo, não deduziu oposição, nem requereu o diferimento da desocupação do imóvel – artigos 15.º-D, n.º 1, al. b) e 15.º-N da Lei 6/2006, de 27/02.

Por outro lado, o requerido:

. foi notificado por carta datada de 10-05-2022 de que se encontra designado o dia 31-05-2022, pelas 10h30m, para a diligência de despejo com arrombamento, troca de fechaduras e tomada de posse do imóvel;

. teve conhecimento de que a Sr.ª Agente de Execução se deslocou ao locado no dia 03-02-2022 para obter a entrega do mesmo e, posteriormente, entrou em contacto com a mesma, informando que não iria sair do imóvel de livre vontade.

Considerando que nessa sequência, perante a iminência de actos de execução da entrega do local arrendado, o requerido nada veio invocar e requerer, designadamente, com vista a impugnar o título do despejo ou a demonstrar que a entrega do imóvel o colocará em situação de fragilidade por falta de habitação própria ou por outra razão social imperiosa (cf. artigo 6.º-E, al. c), da Lei nº 1-A/2020, de 19 de Março e acórdão da Relação de Lisboa de 18-11-2021, Processo: 2555/19.7T8SXL1-2, Relator: PAULO FERNANDES DA SILVA, em



Processo:
Referência:

Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro
Juízo de Competência Genérica de Vagos

Largo Branco de Melo
3840-234 Vagos
Telef: 234118400 Fax: 234118419 Mail: vagos.judicial@tribunais.org.pt

BNA - Outros Procedimentos

www.dgsi.pt), não se nos afigura necessário proceder à audição do arrendatário Alexandre Manuel Gonçalves Henriques - artigo 15.º-L, n.º 3, a contrario, da Lei 6/2006, de 27/02.

Pelo exposto, ao abrigo do disposto no artigo 15.º-L, n.º 1, da Lei nº 6/2006, de 27/02, **autoriza-se a entrada imediata e a tomada de posse do local arrendado**, que constitui o domicílio do requerido Alexandre Manuel Gonçalves Henriques.

Notifique, sendo a Sr.ª Agente de Execução para observar o disposto nos artigos 15.º-L, n.º 5, 15.º-J, n.ºs 2 a 4 e 15-K da Lei nº 6/2006, de 27/02.

Devolva.

Vagos, (data supra certificada pelo sistema)

A Juíza de Direito,

Anexo n.º 14 – Auto de diligencia de 31/05/2022

Documento assinado eletronicamente.	TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA Agente de Execução	AUTO DE DILIGENCIA			
R Bombeiros Voluntários, 16, 1.ª Sala N 3840-436 VAGOS		PROCESSO: Balcão Nacional do Arrendamento Secretaria-Geral			
Telefone: 234423943 Fax: 234423944 Email: 5683@solitador.net Segunda-Feira a Sexta-Feira das 10H00 às 12H30 e 14H30 às 17H00 Nif: 247472956					
Requerente(s): Requerido:					
Data: 31-05-2022	Documento: 7Y5A7gNIgn5	Referência interna do processo: BNAAE/7/2022			
<table border="1"><thead><tr><th>DESCRIÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>Tânia Freitas de Oliveira, Agente de Execução designada nos autos vem juntar Auto de Diligência, da diligência de tomada de posse do imóvel constante dos presentes autos.</td></tr><tr><td>Para Junção.</td></tr></tbody></table>			DESCRIÇÃO	Tânia Freitas de Oliveira, Agente de Execução designada nos autos vem juntar Auto de Diligência, da diligência de tomada de posse do imóvel constante dos presentes autos.	Para Junção.
DESCRIÇÃO					
Tânia Freitas de Oliveira, Agente de Execução designada nos autos vem juntar Auto de Diligência, da diligência de tomada de posse do imóvel constante dos presentes autos.					
Para Junção.					
<table border="1"><thead><tr><th>ASSINATURA</th></tr></thead><tbody><tr><td>O Agente de Execução TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA a) Cédula Profissional: 5683</td></tr></tbody></table>			ASSINATURA	O Agente de Execução TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA a) Cédula Profissional: 5683	
ASSINATURA					
O Agente de Execução TÂNIA FREITAS DE OLIVEIRA a) Cédula Profissional: 5683					
a) Comunicação enviada em conformidade com o disposto no artigo 5º da Portaria 282/2013 de 29 de Agosto.					



Tânia Freitas de Oliveira
Agente de Execução

Tribunal: Balco Nacional de Arrendamento
Processo:
Ref. Interna: BNA/7/2023
Requerente(s):
Requerido(s):
Executado(s):

AUTO DE DILIGÊNCIA

As 31 dias do mês de Novembro de 2023 pelas 10H30
cheguei à para contactar a
diligência de despejo e tomade do fone do imóvel.
chegado ao local, fui recebido pelo compañero
do requerido que entregou voluntariamente a casa.
A mesma está desocupada e livre de bens.
A diligência foi cumprida pelo mandatário de (assinatura) requerente
e foi dois elementos do GNR de Vagos.
A diligência teve termo pelas 11H30.



Tânia Freitas de Oliveira
Agente de Execução

A Agente de Execução
Tânia Freitas de Oliveira
C.P: 5683

Tânia Freitas de Oliveira

Rua dos Bombeiros Voluntários, n.º 16, 1.º N, 3840-436 Vagos. Tel 234423943, Fax: 234423944