



FDUC FACULDADE DE DIREITO  
UNIVERSIDADE DE COIMBRA

MARTA ISABEL LOURENÇO ESTEVES

## **O PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO**

Máximas de celeridade ou máximo de complexidade?

Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra no âmbito do 2º ciclo de Estudos em Direito, na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Forenses, sob orientação da Exma. Senhora Doutora Maria Olinda Garcia

## *Tempus Fugit*

Como o tempo voa. Seis anos passaram desde que entrei na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. O que na altura pareceu assustador hoje sei que foi o melhor que me poderia ter acontecido.

Este trabalho conclui a minha passagem por esta cidade, marcada pela saudade e pelas recordações. Por isso, antes de mais, agradeço a Coimbra, cidade dos amores e dos estudantes, por me ter dado tanto do que levo para a vida.

Um especial agradecimento à Doutora Maria Olinda Garcia, por ter contribuído com os seus conhecimentos e experiência para me orientar ao longo desta dissertação e por tanto me ter inspirado e ensinado através das suas lições.

Aos U14 por todos os momentos passados e por todos os sorrisos partilhados e ao Coro Misto da Universidade de Coimbra, por me ter possibilitado uma experiência única que guardarei para sempre com tanto carinho. Vai CMUC!

À Rita, ilustre colega e amiga do coração, por ter estado sempre presente.

Ao Marcos, pela paciência para ouvir as minhas inquietações e pelas palavras de conforto que nunca me deixaram desistir.

Aos meus pais e à minha família, por me terem apoiado de todas as formas possíveis e, principalmente, por terem acreditado sempre a mim.

## SIGLAS E ABREVIATURAS

---

- Ac. – Acórdão
- AE – Agente de Execução
- OA – Ordem dos Advogados
- Art. - Artigo
- BNA – Balcão Nacional de Arrendamento
- BNI – Balcão Nacional de Injunções
- CC - Código Civil
- Cfr. - Conforme
- CMRAU – Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano
- CPC – Código de Processo Civil
- CRP – Constituição da República Portuguesa
- DL - Decreto-Lei
- EPECIA – Execução para entrega de coisa imóvel arrendada
- Id. - *Idem* (o mesmo)
- NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano (aprovado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto)
- Ob.Cit. – Obra citada
- P. (pp.) - Página (s)
- PED - Procedimento Especial de Despejo
- RAU – Regime do Arrendamento Urbano (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro)
- STJ – Supremo Tribunal de Justiça
- TR – Tribunal da Relação

## SUMÁRIO

---

❖ Introdução

❖ Capítulo I - Formas de cessação do contrato de arrendamento

1. Nota introdutória
2. Revogação
3. Oposição à renovação
4. Denúncia
5. Caducidade
6. Resolução

❖ Capítulo II - A Via Judicial: a Ação de Despejo

1. Introdução – o recurso à ação de despejo
2. Pressupostos processuais
3. Tramitação processual
4. Execução para entrega de coisa imóvel arrendada

❖ Capítulo III - A Via Extrajudicial: o Procedimento Especial de Despejo

1. Introdução
2. O recurso ao PED – o retomar da questão do interesse processual
3. Requisitos processuais
4. Tramitação do PED

❖ Conclusões

## INTRODUÇÃO<sup>1</sup>

---

Nos últimos 30 anos tem-se registado uma quebra acentuada do mercado de arrendamento, cuja oferta parece cada vez mais reduzida.<sup>2</sup> Nos tempos de austeridade em que vivemos, com a conseqüente diminuição do crédito e do poder de compra dos cidadãos, a opção mais natural para quem procura habitação parece ser a do arrendamento.

Um dos principais objetivos do Governo<sup>3</sup> passou, então, a ser o da dinamização do mercado de arrendamento urbano, nomeadamente no que diz respeito à agilização do procedimento de despejo através da promoção de mecanismos céleres de cessação do contrato e desocupação da habitação e a conseqüente recolocação do locado no mercado.<sup>4</sup>

A Lei 31/2012 introduziu significativas alterações quer à disciplina substantiva quer à disciplina processual. No que a esta última concerne, é de relevar a criação do Procedimento Especial de Despejo que, como se pode ler no número 1 do artigo 15º da Lei 6/2006, alterado profundamente pela Lei 31/2012, é um meio processual extrajudicial que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, permitindo alcançar os objetivos acima expostos, paralelamente à ação de despejo que continua a existir. Neste sentido, foi ainda criado o Balcão Nacional de Arrendamento ao qual compete exclusivamente a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

Com a presente dissertação iremos procurar compreender o impacto e as conseqüências destas alterações, em particular no que diz respeito ao despejo e à nova figura do procedimento especial de despejo. Para isso, iremos atentar nos fundamentos do despejo, fazendo o paralelo entre a via judicial e a via extrajudicial, ao mesmo tempo que procuramos compreender a tramitação e o funcionamento do procedimento especial de despejo e do Balcão Nacional de Arrendamento.

---

<sup>1</sup> A presente Introdução reproduz parcialmente o nosso *Projeto de Dissertação* entregue a 20 de Maio de 2013;

<sup>2</sup> Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território - “As novidades em matéria de Reabilitação Urbana e Arrendamento”, in *Newsletters do Governo de Portugal*, Maio 2012;

<sup>3</sup> Em conseqüência do Memorando de Entendimento celebrado entre o Governo e a Troika a Maio de 2011;

<sup>4</sup> Exposição de Motivos da Proposta de Lei nº 38/XII;

Entendemos que a pertinência da escolha deste tema para uma Dissertação se prende, essencialmente, com a atualidade da questão em causa que tantas dúvidas tem levantado no seio da comunidade jurídica. É nosso objetivo procurar descortinar se estas alterações, que têm como máxima a celeridade do processo de despejo, irão ou não alcançar aquilo que anunciam ou se vieram, ao invés, criar um regime processual misto e complexo em que apenas se adia a entrada do processo em tribunal.

## CAPÍTULO I

---

### As formas de cessação do contrato de arrendamento

#### *1. Nota introdutória*

Nos termos do art. 1081º, n.º1 do CC, a cessação do contrato de arrendamento torna imediatamente exigível, salvo disposição legal ou acordo das partes em contrário, a desocupação do locado e a sua entrega ao proprietário, sendo portanto fundamento de despejo.

De acordo com o art. 1079º do CC, o contrato de arrendamento urbano pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou por outras formas de cessação legalmente previstas, tendo natureza imperativa, tal como dispõe o artigo 1080º do CC, salvo disposição legal em contrário.

O caminho para a cessação de um contrato de arrendamento é variável: as partes podem recorrer a meios extrajudiciais ou utilizar a via judicial. Aliás, o artigo 9º da Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro, com a redação dada pela Lei n.º31/2012, que desenvolveremos ao longo deste capítulo, descortina algumas das vias extrajudiciais, consoante o tipo de cessação em causa.

Em regra, e em muito reforçado pela reforma implementada pela Lei n.º31/2012, as partes têm a possibilidade de optar pela via extrajudicial, apesar de em determinados e pontuais casos a lei impor que a cessação opere com recurso aos tribunais e seja efetivada por decisão judicial.

Importa assim salientar a distinção entre a pretensão de cessação do arrendamento e a desocupação do imóvel, após a relação contratual já estar finda, quando o arrendatário não o faça voluntariamente, que também pode ser conseguida por recurso à via judicial ou extrajudicial, como iremos ver.<sup>5</sup>

Neste primeiro capítulo, começaremos por nos focar nas formas de cessação do arrendamento que servem, em caso de não desocupação do locado, de fundamento ao procedimento especial de despejo.

---

<sup>5</sup> Distinção a que também alude ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo*, p. 63;

## 2. Revogação

A revogação é o modo mais natural de cessar uma relação contratual, mas não o mais comum no que aos arrendamentos diz respeito.

De acordo com o art. 1082º do CC, “*as partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo a tanto dirigido*”<sup>6</sup>. Em regra, este acordo não tem que ser reduzido a escrito a não ser, como decorre do n.º 2 daquele artigo, que o mesmo não seja imediatamente executado ou quando contenha, por exemplo, cláusulas compensatórias<sup>7</sup> ou outras cláusulas acessórias. Se for imediatamente executado, estamos perante, nas palavras de MENEZES LEITÃO, uma “revogação real do arrendamento”<sup>8</sup>, não sendo necessário reduzir a forma escrita.

Como supra mencionado, no art. 9º da Lei n.º6/2006 estão descritas algumas das formas de comunicação dirigidas, nomeadamente, à cessação do contrato. Segundo este artigo essas comunicações devem ser realizadas por escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de receção. Todavia, cremos que o caso da revogação não se enquadra neste artigo<sup>9</sup>, por não fazer sentido tendo em conta que aqui há um acordo e não propriamente uma comunicação de uma parte à outra.

Baseando-se a revogação na autonomia privada, os seus efeitos podem ser livremente acordados pelas partes. Assim, em regra, as partes convencionam igualmente uma data para a desocupação do locado. Segundo ELIZABETH FERNANDEZ, “*na falta de estipulação o prazo é de 1 mês a contar da data da cessação*”<sup>10</sup>.

De acordo com MENEZES LEITÃO, as partes podem mesmo convencionar que a cessação contratual tenha eficácia retroativa, quando, por exemplo, o arrendatário não chegou a utilizar o locado e, por esse facto, o senhorio não lhe cobra as rendas já vencidas. Parece-nos que esta não será, todavia, uma situação comum e portanto, em regra, não existirá eficácia retroativa.

---

<sup>6</sup> O que vai de encontro à regra geral da estabilidade dos contratos e da autonomia privada, prevista no art. 406º, n.º1, segundo o qual “o contrato (...) só pode modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos na lei”;

<sup>7</sup> Por exemplo, quando convencionem o pagamento de alguma quantia como contrapartida pela cessação do contrato;

<sup>8</sup> MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 140;

<sup>9</sup> O próprio artigo prevê exceções quando diz, no n.º1, “salvo disposição da lei em contrário”;

<sup>10</sup> ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo*, p. 64;

A cessação por revogação opera, assim, extrajudicialmente, não sendo necessário o uso de qualquer via processual para o efeito. Claro que se, após o termo do vínculo contratual, a desocupação do imóvel não ocorrer voluntariamente e no prazo previsto, o senhorio terá que recorrer a uma via coativa, como o PED, apresentando para o efeito o acordo celebrado e o contrato de arrendamento, assim como outros elementos que veremos adiante.

De acordo com ELIZABETH FERNANDEZ, o senhorio pode recorrer alternativamente ao PED ou à execução para entrega de coisa certa, prevista nos arts. 859º ss do novo CPC<sup>11</sup>. Todavia com a entrada, a 1 de Setembro de 2013, do novo CPC só é possível recorrer a essa ação executiva se o acordo constar de documento exarado ou autenticado por notário ou por outras entidades com competência para tal - vide art. 703º do CPC – o que deita por terra, pelo menos parcialmente, a “alternatividade” a que a autora se referia.

Apesar de tudo, o senhorio tem sempre a opção do PED<sup>12</sup> e, tendo em conta o objetivo do legislador, tanto na Lei n.º31/2012 como no novo CPC, com premissas de celeridade e economia processual, parece que a intenção era precisamente “reencaminhar” as partes para as vias extrajudiciais.

### ***3. Oposição à Renovação***

Quando o contrato de arrendamento é celebrado por prazo certo (art. 1095º ss) e salvo estipulação das partes em contrário, aquele “*renova-se automaticamente no seu termo e por períodos sucessivos de igual duração*” - vide art. 1096º, n.º1 do CC.

É portanto nos contratos com prazo certo em que os contraentes não convençionem a não renovação que se enquadra a oposição à renovação.<sup>13</sup>

Antes de mais, olhando ao Regime Geral da Locação previsto no CC é possível concluir que a oposição à renovação também é aqui regulada, nos arts. 1054º e 1055º.

---

<sup>11</sup> Ob.Cit. p.64;

<sup>12</sup> Com todos os requisitos que desenvolveremos mais adiante;

<sup>13</sup> Nos contratos não habitacionais, tal como dispõe o art. 1110º do CC, há liberdade contratual no que a esta matéria da oposição à renovação diz respeito e, no silêncio das partes, aplica-se o previsto para os arrendamentos habitacionais. Por esta razão, iremos focar-nos apenas no regime previsto nos arts. 1095º ss;

Todavia, dúvidas se levantam quanto à aplicação destes artigos, tendo em conta que os regimes especiais do arrendamento habitacional e não habitacional têm normativos próprios. De acordo com MARIA OLINDA GARCIA, a solução de manter estes artigos aquando da revisão do regime do arrendamento é absolutamente criticável e “*teria sido preferível eliminar estes dois artigos*”<sup>14</sup>. Já MENEZES LEITÃO<sup>15</sup> afasta totalmente, sem levantar questão, estes artigos no que ao arrendamento diz respeito. Apesar de tudo, não é esta a questão que nos prende discutir na presente dissertação.

Tanto o senhorio como o arrendatário se podem opor à renovação do contrato (art. 1096º, n.º 3 do CC). Vejamos em que termos.

No que ao senhorio diz respeito, na anterior redação do art. 1097º do CC, estabelecia-se o prazo mínimo de 1 ano para o senhorio exercer o seu direito de oposição à renovação, independentemente do momento em que o contrato se encontrava. Na atual redação, o artigo estabelece prazos de antecedência diferentes, consoante a fase do contrato. Isto significa que, antes de mais, o senhorio tem que ter em conta se o contrato ainda está no período inicialmente convencionado pelas partes ou se já está no período de renovação.

Assim, se as partes convencionaram que o contrato teria uma duração inicial de 7 anos e se renovaria por períodos de 2 anos, o senhorio terá que se opor com 240 dias de antecedência se aquele ainda estiver dentro dos 7 anos ou, caso já se tenha renovado o contrato, com 120 dias de antecedência.

O art. 1098º do CC, inserido nos arrendamentos habitacionais com prazo certo, tem como epígrafe “*oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário*”. Contudo, sendo a denúncia um modo de extinção próprio dos contratos de duração indeterminada, esta decisão do legislador não parece fazer muito sentido. Segundo MARIA OLINDA GARCIA, deveria ser designada por “*revogação unilateral*” e não por denúncia.<sup>16</sup>

A oposição à renovação pelo arrendatário é regulada pelo art. 1098º, n.ºs 1 e 2 do CC, correspondendo os restantes números à “*denúncia*”. À semelhança do que foi exposto para a oposição operada pelo senhorio, também este artigo sofreu alterações não só quanto aos prazos a respeitar mas também quanto aos pressupostos.

---

<sup>14</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 21;

<sup>15</sup> MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 170;

<sup>16</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, p.51;

Os prazos a respeitar são mais curtos em relação aos do senhorio, o que é compreensível visto que o arrendatário se encontra numa situação em que se exige um aviso com uma maior antecedência, nomeadamente para poder procurar outro sitio para habitar.

No que à denúncia diz respeito, é também exigido o cumprimento de prazos de antecedência mínima e, para além disso, o decurso de um terço do prazo de duração inicial ou renovação do contrato, consoante o caso. Este artigo parece-nos particularmente gravoso para o arrendatário já que, de acordo com o n.º 6 do art. 1098º do CC, caso este não cumpra os prazos exigidos, tal não obsta à cessação do contrato, desde que este pague ao senhorio as rendas correspondentes ao período de pré-aviso. Parece ser uma solução dura, muito mais quando, à partida, o senhorio se encontra numa situação bastante mais favorável.

Por fim, o meio idóneo para a oposição à renovação é, em ambos os casos, a comunicação escrita ao arrendatário nos termos do art. 9º, n.ºs 1 e 6 da Lei n.º 6/2006. Este comprovativo constitui título extrajudicial para recurso ao PED, quando acompanhado pelos restantes elementos (art. 15º, n.º 2, al. c) da Lei n.º 6/2006), caso isso se mostre necessário.

#### ***4. Denúncia***

A denúncia é o modo de extinção próprio dos contratos de duração indeterminada, como decorre do art. 1099º do CC que dispõe que “*o contrato de duração indeterminada cessa por denúncia de uma das partes*”.

O regime admite a iniciativa de qualquer uma das partes, se bem que de forma bastante mais ampla para o arrendatário do que para o senhorio.

De acordo com o art. 1100º do CC, o arrendatário pode, ao fim de 6 meses de duração efetiva do contrato, denunciá-lo com a antecedência de 120 ou 60 dias consoante o contrato tenha mais de um ano, inclusive, ou até um ano de duração.

O n.º2 deste artigo, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, continha uma falha significativa do legislador já que correspondia exatamente ao art. 1098º, n.º4 do CC – referente aos contratos com prazo certo – não fazendo por isso qualquer sentido, até porque

continha expressões como “renovação automática”, completamente desenquadradas do contexto dos contratos de duração indeterminada. O artigo foi mais tarde retificado<sup>17</sup> passando a ter a seguinte redação: “*Quando o senhorio denunciar o contrato nos termos da alínea c) do artigo seguinte, o arrendatário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido*”. A finalidade principal deste normativo é permitir ao arrendatário, no caso em que o senhorio denuncia o contrato, a procura de um alojamento alternativo sem ter que depois ficar à espera do termo do prazo de pré-aviso do senhorio. Assim, quando o senhorio denuncia o contrato de arrendamento, nos termos do art. 1101º, n.º1, al. c), o arrendatário deixa de estar vinculado aos prazos de pré-aviso que o art.1100º lhe impõe.

A comunicação do arrendatário ao senhorio, nos termos do art. 1100º, n.º1 do CC, deve ser realizada por carta registada com aviso de receção (art. 9º, n.º1 da Lei n.º 6/2006).

Por seu turno, o senhorio pode denunciar o contrato com justificação ou sem qualquer justificação. No regime atual, a denúncia, independentemente do seu fundamento (art. 1101º), deve ser feita extrajudicialmente por comunicação ao arrendatário, nos termos do art. 9º, n.º1, ao contrário do que acontecia no regime anterior, no caso de denúncia justificada, em que o senhorio tinha que recorrer a ação de despejo para exercer o seu direito.

Segundo o art. 1101º do CC<sup>18</sup>, o senhorio pode denunciar o contrato por necessidade de habitação para o próprio ou seus descendentes (al. a), para demolição ou realização de obras que obriguem à desocupação do imóvel (al. b) ou sem qualquer justificação, desde que seja feita com uma antecedência de 2 anos (al. c).

Quanto aos dois primeiros casos, é feita uma enunciação das hipóteses reguladas no art. 1102º e 1103º, que pressupõe não só a comunicação ao arrendatário não inferior a 6 meses, nos termos do art. 9º, n.º1 da Lei n.º 6/2006, mas também a demonstração de determinados pressupostos necessários para o exercício deste direito.

A hipótese prevista na al. c) do art. 1101º do CC consiste numa “*denúncia livre*”<sup>19</sup>, já que está isenta de qualquer justificação da parte do senhorio. Todavia, este terá que

---

<sup>17</sup> Declaração de Retificação n.º 59-A/2012;

<sup>18</sup> Note-se que esta norma não se aplica aos contratos mais antigos que ainda estejam em vigor. Nesses casos aplicam-se os arts. 26º e 28º da Lei 6/2006;

<sup>19</sup> MARIA OLINDA GARCIA, Arrendamento Urbano Anotado, p.60;

comunicar que pretende denunciar o contrato com uma antecedência de 2 anos<sup>20</sup>, por carta registada com aviso de receção, nos termos do art. 9º, n.º1 do NRAU.

Veremos no Capítulo III desta dissertação de que forma é que a cessação por denúncia, quer do senhorio, quer do arrendatário, permite o acesso ao PED.

### **5. Caducidade**

Como vimos supra, nos contratos celebrados com prazo certo, nos quais as partes não convencionam a não renovação, esta opera automaticamente.<sup>21</sup> Assim, nos casos em que é acordado a não renovação e nos casos que caibam no art. 1096º, n.º 2 do CC, o contrato caduca no fim do termo fixado, tal como dispõe o art. 1051º, alínea a) do CC.

Para além do decurso do prazo estipulado, existem outras formas de caducidade previstas no art. 1051º do CC.

A caducidade opera por si mesma, *ipso iure*, não sendo necessário recorrer a qualquer via para efetivar a cessação do contrato de arrendamento.

A partir do momento da cessação contratual, a restituição do imóvel é imediatamente exigível (vide art. 1081º, n.º1 do CC), salvo na situação do art. 1051º, al. b) e ss, em que o senhorio terá esse direito decorridos 6 meses.

Coloca-se igualmente aqui a questão da via de reação mais adequada caso o arrendatário não desocupe o imóvel. Segundo ELIZABETH FERNANDEZ<sup>22</sup>, tendo em consideração que o contrato de arrendamento caducado é título próprio para recorrer ao PED (art. 15º, n.º1, al a) do NRAU), seria “*desajustado o recurso à via judicial declarativa*” para efetivar a desocupação.

Tenha-se, todavia, em atenção que só é possível recorrer ao PED no caso de caducidade por decurso do prazo e quando do contrato escrito conste a fixação deste prazo (art. 15º, n.º2, al. b) do NRAU). Nos restantes casos, para efetivar a desocupação do locado, não se poderá recorrer a esse procedimento. Contudo, também não será possível

---

<sup>20</sup> Este prazo era, antes da reforma operada pela Lei 31/2012, de 5 anos, o que resultava numa grande desvantagem para a opção por um contrato de duração indeterminada;

<sup>21</sup> Salvo nos casos previstos no art. 1096º, n.º2 do CC, isto é nos contratos celebrados por prazo igual ou inferior a 30 dias;

<sup>22</sup> ELIZABETH FERNANDEZ, *O Procedimento Especial de Despejo*, p. 65;

intentar uma ação de despejo visto que esta se destina “*a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação*” - art. 14º, n.º1 do NRAU. Ora, como supra dito, a caducidade é uma forma de cessação que opera por si mesmo. O art. 55º, n.º 2 do RAU<sup>23</sup> solucionava este problema ao prever que “A ação de despejo é, ainda, o meio processual idóneo para efetivar a cessação do arrendamento quando o arrendatário não aceite ou não execute o despedimento resultante de qualquer outra causa”. Todavia, não existindo uma disposição semelhante no atual regime, parece que, nestes casos, o senhorio terá que recorrer a uma ação de condenação para a entrega do imóvel ou até, segundo MENEZES LEITÃO<sup>24</sup>, a uma acção de reivindicação nos termos do art. 1311º ss do CC.

## **6. Resolução**

No RAU encontravam-se tipificadas as situações que serviam de fundamento à resolução do contrato (art. 64º do RAU). Era uma enumeração não só taxativa mas também imperativa, pelo que seriam nulas as cláusulas do contrato que previssem outros fundamentos resolutivos. No que ao arrendatário dizia respeito, não existia, à altura, nenhuma previsão no regime especial do arrendamento, pelo que se aplicavam as regras do regime geral (art. 432º ss CC).

Com a entrada em vigor do NRAU (Lei n.º 6/2006), passou a constar, do regime especial, a resolução tanto pelo arrendatário como pelo senhorio, não se elencando de forma taxativa, mas sim exemplificativa, os fundamentos resolutivos no art. 1083º do CC. Tal como salienta FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA<sup>25</sup>, o arrendatário e o senhorio passam a estar em posições simétricas, ao contrário do que acontecia no RAU.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, mantém-se o elenco exemplificativo e a possibilidade de ambas as partes resolverem o contrato, mas o art. 1083º do CC sofre algumas alterações. São parcialmente alteradas as alíneas a), c) e e) do n.º2 do artigo, assim como o n.º3, e é aditado o n.º4, passando o anterior n.º4 a ser o n.º5 (com ligeiras

---

<sup>23</sup> Regime do Arrendamento Urbano – DL n.º 321-B/90, de 15 de Outubro;

<sup>24</sup> Neste sentido, MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 167;

<sup>25</sup> FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *A resolução do contrato no NRAU*, p. 24;

modificações). Destas alterações destacamos a redução para 2 meses do prazo previsto no n.º 3 e a adição de uma nova hipótese de resolução do contrato.

Em termos gerais, a resolução do contrato de arrendamento pode ser feita judicial ou extrajudicialmente, por qualquer das partes, com base no incumprimento da outra parte (art. 1047º e 1083º do CC).

### ***6.1. Resolução pelo senhorio***

No que ao senhorio diz respeito, os fundamentos de resolução do contrato de arrendamento podem ser divididos em dois grupos: 1) fundamento na violação culposa dos deveres do locatário e 2) a falta de pagamento das rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário.

Não é, todavia, qualquer incumprimento dessas obrigações que serve de fundamento à resolução. Esse incumprimento, tal como resulta desde logo do art. 1083º, n.º2 do CC, tem que “*pela sua gravidade ou consequências*” tornar inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento.

O art. 1083º, n.º2 do CC procede à tipificação de algumas situações que consistem na violação dos deveres do locatário, nos termos supra descritos. Segundo MARIA OLINDA GARCIA<sup>26</sup>, não basta que o arrendatário preencha uma das condutas tipificadas nas várias alíneas. Tem também que preencher a cláusula geral prevista no art. 1083º, n.º2 do CC. Isto significa que não basta que o arrendatário viola as regras de higiene ou utilize o locado de forma contrária aos bons costumes (al. a) e b) do artigo). Tem que as violar de tal forma grave que o senhorio não tenha mais condições para manter aquele contrato.<sup>27</sup>

O pagamento das rendas é igualmente uma obrigação do locatário, prevista no art. 1038º, al. a) do CC, cuja violação põe em causa o nexo sinalagmático característico do contrato de arrendamento e que por isso constitui uma infração grave<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 30;

<sup>27</sup> No mesmo sentido, FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *A resolução do contrato no NRAU*, p. 29;

<sup>28</sup> Neste sentido, MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 143 e também o Ac. TR do Porto, de 10.11.2009, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), (“*dada a relevância que a obrigação assume na economia do contrato de arrendamento, não surpreende que a falta do seu pagamento constitua, desde sempre, fundamento daquele contrato*”);

Tem, contudo, várias particularidades em relação aos restantes fundamentos resolutivos, tendo um “*regime mais flexível de cessação por resolução*”.<sup>29</sup>

Segundo o art. 1083º, n.º3 do CC, é fundamento de resolução do contrato a mora igual ou superior a 2 meses<sup>30</sup> no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário<sup>31</sup>. Pode ainda haver resolução no caso de “*o arrendatário se constituir em mora superior a 8 dias, no pagamento da renda, por mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses*” (art. 1083, n.º4 do CC).

No que a esta questão da mora do locatário concerne, é necessário analisar igualmente o art. 1041º. Segundo este normativo legal, o senhorio tem, em caso de mora, direito a receber as rendas em atraso bem como uma indemnização igual a 50% do que for devido, desde que não tenha intenção de resolver o contrato com base na falta de pagamento.

O n.º 2 do artigo prevê um prazo de purgação da mora de 8 dias e, para além disso, pode sempre pôr fim à mora através do pagamento das rendas em atraso, bem como da indemnização supra mencionada (art. 1042º, n.º1 do CC). Para MARIA OLINDA GARCIA<sup>32</sup>, os oito dias a que se refere o art. 1041º, n.º2 do CC são juridicamente irrelevantes, só se contando o prazo a que se refere o art. 1083º, n.º4 findo esse período de tempo. Isto significa que, para a autora, o senhorio só poderá resolver o contrato com base na falta de pagamento das rendas a partir do 17º dia de mora.

Sendo pacífico que o prazo de 8 dias a contar do começo da mora é juridicamente irrelevante<sup>33</sup>, na medida em que, na prática, durante esse período de tempo, o senhorio não tem nem direito à indemnização nem à resolução previstas no art. 1041º, n.º1 CC, não podemos concordar, com o devido respeito, com a tese defendida por Maria Olinda Garcia.

Segundo o art. 1083º, n.º4 do CC, é “*inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias no pagamento da renda*”. Portanto, o momento a ter em conta é o da constituição de mora, que se inicia, em princípio, “*a partir do 1º dia útil do mês imediatamente anterior àquele a*

---

<sup>29</sup> ELIZABETH FERNANDEZ, *O Procedimento Especial de Despejo*, p. 66;

<sup>30</sup> No regime anterior era de 3 meses;

<sup>31</sup> Dois meses em falta não significa que o arrendatário deva duas rendas. Pode estar em mora de 2 meses correspondentes a uma só renda.

<sup>32</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 33;

<sup>33</sup> Ou “*juridicamente não relevante*”, segundo FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Falta de pagamento da renda no arrendamento urbano*, p. 52;

*que diga respeito*”, tal como resulta do art. 1075º, n.º 2 do CC. Neste sentido, FERNANDO DE GRAVATO MORAIS<sup>34</sup> afirma que “*a não realização da prestação na data fixada gera a constituição do devedor em mora – mora ex re*”, o que resulta do art. 805º, n.º2, al. a) do CC. Ainda no âmbito do regime geral da mora do devedor, diz o art. 804º, n.º2 CC que “*o devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efetuada no tempo devido*”.

Neste sentido, defende MENEZES LEITÃO<sup>35</sup> que o prazo previsto no art. 1041º, n.º2 não tem como fim a dilatação do prazo previsto no art. 1083º, n.º4 e o mesmo se diga para o n.º3 do mesmo artigo. Para o autor, “*é manifesto que os prazos coincidem e não se somam*”<sup>36</sup>.

Concluindo, e no que ao contrato de arrendamento diz respeito, o legislador concede um prazo de tolerância para o arrendatário de 8 dias a contar do começo da mora. O decurso deste prazo “*marca o momento a partir do qual a mora pode ter consequências gravosas para o arrendatário*”<sup>37</sup>.

Assim, se a renda deveria ser paga ao 1º dia do mês anterior àquele a que diz respeito, o arrendatário tem os oito dias seguintes para cessar a mora, pagando as rendas em falta, sob pena de, findo esse prazo, o senhorio resolver o contrato, ao abrigo do art. 1083º, n.º4, ou exigir a indemnização no valor de 50 % da quantia devida, nos termos do art. 1041º, n.º1 do CC. Claro que se optar pela resolução do contrato já não pode exigir a indemnização, tal como decorre da ressalva final do art. 1041º, n.º1 do CC.<sup>38</sup>

Quanto à forma de exercício do direito de resolução do senhorio, no anterior RAU, tinha de ser sempre decretada judicialmente (art. 1047º do CC e 63º, n.º2 do RAU). Com a entrada em vigor da Lei n.º6/2006, passaram a admitir-se duas possibilidades.

Quando o fundamento resolutivo caiba numa das causas previstas do n.º2 do art. 1083º do CC, a resolução deverá ser decretada nos termos da lei do processo, o que significa que nesses casos<sup>39</sup>, o senhorio terá que recorrer à ação de despejo, regulada no art.

---

<sup>34</sup> FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, *Falta de pagamento da renda no Arrendamento Urbano*, p. 51;

<sup>35</sup> MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 143;

<sup>36</sup> Id., Ob.cit., nota de rodapé n.º 121;

<sup>37</sup> FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, *Falta de pagamento da renda no Arrendamento Urbano*, p. 54;

<sup>38</sup> Em sentido diverso, MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 143, admite a possibilidade de cumular a indemnização de 50% das rendas devidas e o fundamento resolutivo previsto no 1083º, n.º4 do CC.

<sup>39</sup> E noutros equiparáveis, visto as alíneas do n.º2 terem um carácter meramente exemplificativo;

14º do NRAU (vide art. 1084º, n.º1). Pelo que, estes casos nunca poderão ser objeto do PED (art. 1084º, n.º1 em conjugação com o art. 15º do NRAU).

Pelo contrário, de acordo com o art. 1084º, n.º 2 do CC, “*a resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior*<sup>40</sup> (...) opera por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida”. Esta comunicação é feita, como já foi dito, nos termos do art. 9º, n.º7 do NRAU que dispõe o seguinte: “*A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º2 do art. 1084º do CC, é efetuada mediante: a) Notificação avulsa; b) Contato pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, sendo feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original; c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação*”.<sup>41</sup>

Foram apontadas algumas críticas a este artigo pelas eventuais dificuldades em notificar o arrendatário e de efetivar a comunicação de resolução do contrato de arrendamento. Todavia com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, nomeadamente no art. 10º do NRAU, as situações em que tais dificuldades possam surgir minimizam-se substancialmente, pois nos termos do n.º 5 se o arrendatário recusar a assinatura do original ou a receção do duplicado da comunicação é lavrada nota do incidente e a comunicação considera-se efetuada no próprio dia face à certificação da ocorrência (alínea a) e ainda se não for possível localizá-lo, o senhorio envia carta registada com aviso de receção para o local arrendado (decorridos 30 a 60 dias sobre a data em que não foi possível localizá-lo) e considera-se a comunicação recebida no 10º dia posterior ao do seu envio.

Admite-se ainda, no art. 1084º, n.º3 do CC, que a resolução do senhorio com base na falta de pagamento das rendas, encargos ou despesas, quando opere por comunicação à contraparte, fique sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de um mês.

---

<sup>40</sup> Art. 1083º, n.º3 – “Mora igual ou superior a dois meses no pagamento de renda”; Art. 1083º, n.º 4 – “Mora superior a 8 dias, no pagamento da renda por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses”;

<sup>41</sup> Fazemos também uma breve referência ao art. 14º-A do NRAU que admite como título executivo para a execução para pagamento de quantia certa (art. 724º ss do CPC), isto é, para satisfazer pretensão do senhorio de obter o montante em dívida (e não o da resolução do contrato), o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário desse montante;

Todavia, como decorre do número seguinte, esta possibilidade só é permitida uma única vez em cada contrato e não se aplica ao caso já analisado do art. 1083º, n.º4 do CC.

Convém não esquecer a exequibilidade da comunicação a que alude o art. 1084º do CC e que vale para todos os fundamentos aí previstos. O art. 1087º prevê uma exceção à regra geral do art. 1081º da exigibilidade imediata da desocupação do locado e da sua entrega ao senhorio. Assim, de acordo com o art. 1087º, no caso da resolução essa desocupação só poderá ser exigida após um mês da cessação do contrato, o que significa que “*a simples comunicação não dará ao senhorio a possibilidade de reaver, de imediato, o locado*”.<sup>42</sup>

Se, efetuada a referida comunicação e findo o prazo de um mês supra mencionado, o arrendatário não desocupar o locado nos termos legalmente exigidos, o senhorio pode recorrer ao PED, de modo a efetivar a cessação do arrendamento, apresentando para tal a comunicação de resolução e o contrato escrito, juntamente com os restantes elementos exigidos que veremos mais à frente.

Ambas as vias de efetivação da resolução estão sujeitas a prazos de caducidade (art. 1085º do CC). Para intentar a ação de despejo, o senhorio tem 1 ano, a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento (art. 1085º, n.º1). No que à comunicação diz respeito, o senhorio terá 3 meses, a contar do conhecimento do facto, salvo quando esse facto seja continuado ou duradouro, caso em que o prazo não se completa antes do decorrido 1 ano da sua cessação (art. 1085º, n.º2 e 3).

Esta ressalva feita pelo n.º3 em confronto com o n.º2 do art. 1085º, levanta algumas dúvidas, principalmente no que diz respeito à resolução por falta de pagamento das rendas. É certo que a falta de pagamento é um facto continuado e, assim sendo, não faz sentido que o senhorio perca o direito à resolução quando as rendas ainda estão por saldar. Parece assim que a este fundamento resolutivo não se deve aplicar o art. 1085º, n.º2 do CC.

Neste sentido, entende MENEZES LEITÃO<sup>43</sup> que se deve fazer uma interpretação restritiva desse artigo, aplicando-se apenas aos casos em que o arrendatário acaba por pagar a renda mas já fez uso da faculdade prevista no art. 1084º, n.º3 CC (art. 1084º, n.º4) e também na situação prevista no art. 1083º, n.º4 do CC. Assim, nestes casos o senhorio terá 3 meses para exercer o seu direito resolução.

---

<sup>42</sup> JOSÉ FRANÇA PITÃO, *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado*, p. 580;

<sup>43</sup> MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 156;

Assim sendo, para MENEZES LEITÃO, posição com a qual concordamos, “*se e enquanto a renda não for paga o direito de resolução manter-se-á nos termos do art. 1085º, n.º3*”.<sup>44</sup>

Em suma, atualmente a lei impõe o recurso à via judicial para a cessação do contrato de arrendamento apenas nos casos de resolução pelo senhorio com fundamento no incumprimento do preceituado no art. 1083º, n.º2 CC, bem como nos casos de denúncia pelo senhorio dos contratos de duração indeterminada, com fundamento no art. 1101º, a) e b), e ainda, no âmbito do regime transitório, dos casos previstos no art. 36º, n.º3 do NRAU, relacionados com a oposição do arrendatário à realização de atos necessários à avaliação fiscal ou à determinação do coeficiente de conservação do imóvel. Por outro lado, apenas em duas situações se admite o recurso à via extrajudicial para a resolução do contrato de arrendamento: na falta de pagamento das rendas (encargos ou despesas) por mais de dois meses ou de forma reiterada e em caso de oposição pelo arrendatário à realização de obras ordenadas pela autoridade pública (art. 1083º, n.º3 e 4 do CC)

No âmbito da resolução por falta de pagamento das rendas, gerou-se uma discussão a propósito da opção do senhorio entre a ação de despejo e a comunicação ao arrendatário para efetivar a cessação por resolução do contrato. Sem nos querermos alongar muito com argumentos contra e a favor que dariam origem a uma nova dissertação, depois de analisadas as várias posições adotadas a este propósito, tomámos a nossa no sentido da não admissibilidade do recurso à ação de despejo quando o senhorio tenha ao seu dispor uma via extrajudicial como acontece no caso dos n.ºs 3 e 4 do art. 1083º do CC, por imposição do art. 1084º, n.º2 do CC. Assim, no nosso entender, a via extrajudicial não é, a este propósito, uma via meramente alternativa à ação de despejo, sujeita à escolha do senhorio, apesar de aceitarmos que existem situações<sup>45</sup> em que o senhorio, mesmo no contexto da resolução por falta de pagamento de rendas, não pode deixar de recorrer à via judicial.

---

<sup>44</sup> MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 156

<sup>45</sup> Que mencionaremos mais à frente no capítulo da ação de despejo;

## ***6.2. Resolução pelo arrendatário***

O arrendatário, nos mesmos termos expostos para o senhorio, pode resolver o contrato de arrendamento com fundamento no incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do mesmo (art. 1083º, n.º2, in princ.).

Para além desse fundamento geral, o arrendatário pode ainda basear-se no art. 1050º do CC, inserido no âmbito do regime geral da locação, segundo o qual “*o locatário pode resolver o contrato, independentemente da responsabilidade do locador: a) Se, por motivo estranho à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, for privado do gozo da coisa, ainda que só temporariamente; b) Se na coisa locada existir ou sobrevier defeito que ponha em perigo a vida ou a saúde do locatário ou dos seus familiares.*”

Já no âmbito do arrendamento urbano, o art. 1083º, n.º5 do CC dispõe que o arrendatário pode também invocar a não realização pelo senhorio de obras, que este deveria realizar e que põe em causa a habitabilidade do imóvel, como fundamento para a resolução do contrato.

Para além disso, o arrendatário, tal como o senhorio, nos termos gerais do Código Civil, pode resolver o contrato com base na alteração anormal em que fundaram a contratação, quando haja uma afetação do princípio da boa-fé e quando extravase os riscos normais do contrato (art. 437º, n.º1 CC).

Por fim, pode recorrer ao art. 5º, n.º 7 do DL 160/2006, de 8 de Agosto, segundo o qual é fundamento de resolução do arrendatário a celebração do contrato de arrendamento sem a licença de utilização ou outro documento que a substitua, nos termos do art. 5º, n.ºs 1 e 3, tendo ainda direito a uma indemnização.

De acordo com o art. 1084º, n.º2 do CC, a resolução pelo arrendatário é feita por comunicação à contraparte devidamente fundamentada, nos termos do art. 9º do NRAU, que poderá também servir de base ao PED, nos termos do art. 15º, n.º2, al.e) do NRAU.

## CAPÍTULO II

---

### A Via Judicial – A Ação de Despejo

#### *1. Introdução – O recurso à ação de despejo*

Por despejo entende-se o “*desalojamento forçado dos prédios que ocupam os arrendatários e ação tendente a tal fim*”<sup>46</sup>

No RAU valia a regra da imposição do recurso à ação declarativa para obter a restituição do prédio arrendado<sup>47</sup>. Mesmo para fazer valer o efeito da caducidade do contrato de arrendamento, ainda que esta operasse automaticamente, era necessário o recurso à ação de despejo para a verificação dos respetivos pressupostos.

Com a chegada do NRAU em 2006, a ação de despejo passou a ser o meio adequado apenas para as situações em que se pretendesse fazer cessar a relação jurídica do contrato de arrendamento, quer por resolução quer por denúncia do senhorio. No caso da caducidade, quando resultasse do decurso de um prazo, já não era necessário recorrer à ação declarativa de despejo. Apenas seria nos casos em que resultasse de outro fundamento. Todavia, essa sentença obtinha-se através de uma ação de simples apreciação e não de uma ação constitutiva de despejo como nos restantes casos.

Com a entrada em vigor da Lei n.º 31/2012, o âmbito de aplicação da ação de despejo ficou consideravelmente diminuído, restringindo-se aos casos de resolução com fundamento nas hipóteses do art. 1083º, n.º 2 do CC. Dispõe o art. 1084º, n.º1 que “*A resolução pelo senhorio com fundamento numa das causas previstas no n.º2 do artigo anterior é decretada nos termos da lei de processo*”. Este é, assim, o único caso em que o legislador, expressamente, impõe o recurso a este meio judicial.

Para além disso, o legislador de 2012 introduziu algumas alterações que parecem retirar o fundamento às anteriores vantagens, que para muitos justificavam o recurso do

---

<sup>46</sup> ANA PRATA, *Dicionário Jurídico*, p. 481;

<sup>47</sup> Só no caso de denúncia do arrendamento urbano de duração limitada é que operava por notificação judicial avulsa feita a requerimento do senhorio com a antecedência de um ano relativamente ao fim do prazo ou da sua renovação (art. 100º, n.º2 RAU) – JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A nova ação de despejo*, p. 77;

senhorio à ação de despejo (mesmo quando a lei previa expressamente uma via extrajudicial). Desde logo, no que diz respeito ao “tempo de espera” que muitos autores invocavam como sendo excessivo caso o senhorio optasse por recorrer à via extrajudicial. Entre essas alterações está a redução do período de incumprimento que serve de fundamento à resolução por falta de pagamento das rendas, encargos e outras despesas (art. 1083º, n.º3 do CC) de três para dois meses e a redução de dois para um mês do prazo para neutralizar o efeito resolutivo.<sup>48</sup>

Mas existem outros casos em que se admite o recurso à ação mesmo não estando expressamente previsto<sup>49</sup>. Desde logo, quando o fundamento de cessação do contrato não se enquadre no âmbito objetivo do art. 15º, n.º 2 NRAU, que enumera, de forma taxativa, os “títulos extrajudiciais” que podem servir de base ao PED. É o que acontece com o fundamento geral de resolução do contrato, previsto no art. 1083º, n.º1 do CC. É certo que o art. 1084º do CC regula o “modo de operar” para os fundamentos previstos no n.º 2, n.º 3 e n.º4 do art. 1083º do CC, mas nada diz acerca do n.º1 desse artigo. Daqui poderíamos concluir que, neste caso, o senhorio pode optar pela comunicação nos termos do art. 9º, n.º1 do NRAU ou pela ação de despejo. Todavia, optando pela resolução por comunicação, o senhorio não poderá lançar mão, mais tarde, do PED visto esta forma de resolução não estar inserida no âmbito do art. 15º, n.º 2 do NRAU, que apenas prevê “*em caso de resolução por comunicação (...) acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º2 do art. 1084º CC*”.

Em segundo lugar, quando, apesar de se enquadrar no âmbito objetivo do art. 15º, n.º 2 NRAU, o senhorio não consiga formar título “extrajudicial”, por, por exemplo, não existir contrato escrito de arrendamento, requisito essencial para as alíneas a) a e) do n.º2 do art. 15º do NRAU. Também pode acontecer que o senhorio não tenha pago o imposto de selo (art. 15º, n.º4), caso em que também não será possível recorrer ao PED, como veremos mais à frente.

Por fim, quando haja impossibilidade de comunicação nos termos do art. 9º, n.º7 do NRAU. É certo que, como já mencionámos supra, o art. 10º colmata algumas das dificuldades de comunicação que poderia surgir.

---

<sup>48</sup> De qualquer das formas, parece-nos que, na hipótese de se defender a possibilidade de o senhorio recorrer à via judicial, teria sempre que respeitar pelo menos o prazo de 2 meses para fundamentar a resolução por falta de pagamento das rendas.

<sup>49</sup> Neste ponto, seguimos de perto RUI PINTO, em *O novo Regime Processual de Despejo*;

Contudo outros problemas se podem levantar, desde logo quando não haja contrato escrito ou quando o haja mas sem domicílio convencionado, já que fica vedada a aplicação da alínea c), que será porventura a forma mais simples de efetuar a respetiva comunicação.<sup>50</sup> Falhando esta possibilidade resta a notificação avulsa e o contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução. São opções, certamente, mais dispendiosas, por um lado, e com mais inconvenientes por outro. A notificação judicial avulsa é requerida, em duplicado, no tribunal da área de residência do requerido (art. 79º do CPC), sendo submetida a despacho do juiz competente, cuja decisão, em caso de indeferimento, está sujeita a recurso. A notificação processa-se por contacto pessoal e é efetuada por AE (art. 231º do CPC) ou pela secretaria do tribunal, sendo neste caso devida taxa de justiça de metade de 1 Unidade de Conta<sup>51</sup> (Art. 9º, n.º1 do Regulamento das custas processuais). Ainda que aceitemos que as duas opções constantes das al. a) e b) do n.º 7 do art. 9º do NRAU podem trazer bastantes mais inconvenientes para o senhorio do que no caso da al. c), cremos que, na hipótese em que não exista domicílio convencionado no contrato escrito, o senhorio deve procurar comunicar pelos outros dois meios. Caso realmente tenha motivo bastante que lhe confira interesse processual, e depois de esgotadas todas as tentativas extrajudiciais, então poderá intentar uma ação de despejo no tribunal competente.

De acordo com RUI PINTO, existem ainda os “*casos de admissibilidade indireta da ação de despejo*”. O primeiro será o da ação de despejo com fundamento na falta de pagamento de rendas com base na impugnação de um depósito de rendas, quer esse depósito seja feito antes ou na pendência da ação de despejo (vide art. 21º, n.º2 do NRAU). No primeiro caso, o senhorio intentará uma ação de despejo com fundamento no art. 1083º, n.º3 do CC no prazo de 20 dias a contar da comunicação do depósito, nos termos do art. 21º, n.º2 do NRAU. No segundo caso – de o depósito ser feito na pendência da ação, nos termos do art. 14º, n.º3 e 17º, n.º1 do NRAU – o senhorio irá cumular um novo fundamento (visto que o inicial teria que ser com base no art. 1083º, n.º2 do CC) referente à mora superior a 2 meses nos termos do art. 1083º, n.º3, assim como um novo pedido – a impugnação do depósito.

---

<sup>50</sup> Ainda mais quando o n.º5 do artigo 10º do NRAU apenas se aplica às alíneas a) e b) do n.º7 do art.9º;

<sup>51</sup> 1 UC = 102,00 € - por força da al. a) do art. 113º da Lei 83-C/2013, de 31 de Dezembro (Lei do Orçamento de Estado 2014);

Creemos que aqui também se enquadram as situações em que, para além da falta de pagamento das rendas (cuja cessação como vimos opera por comunicação à contraparte), existem outros fundamentos resolutivos, nomeadamente um dos previstos no art. 1083º, n.º2 do CC. É bastante claro que nestes casos<sup>52</sup>, não faria qualquer sentido o senhorio resolver pela via extrajudicial com fundamento na falta de pagamento das rendas e, de seguida, recorrer à via judicial (ex vi – art. 1084º, n.º1 do CC) para invocar os restantes fundamentos.<sup>53</sup>

Nesses casos, deverá então ser, sucedaneamente, admitido o recurso à via judicial pois aqui será *“inevitável recorrer à via judicial por não restar ao individuo outro modo de satisfazer a sua pretensão”*<sup>54</sup>

Em sentido inverso, não entram no âmbito da ação de despejo, as ações que visem a condenação numa quantia pecuniária, por exemplo, uma ação de condenação em indemnização por ato ilícito do arrendatário que não implique o despejo, assim como as ações de declaração de nulidade do contrato ou apreciação da sua validade. Segundo RUI PINTO<sup>55</sup> também não poderá intentar uma ação de despejo o senhorio que pretenda a condenação do fiador do arrendatário, mas existe jurisprudência em sentido contrário (vide Ac Rel. Lisboa, de 31 Março de 2009).<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup> Neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, *Resolução do contrato de arrendamento urbano por falta de pagamento de rendas – vias processuais*, p. 74

<sup>53</sup> Existem ainda outros casos em que poderá ser admitido o recurso à ação de despejo, mas que não se prendem necessariamente com o fundamento no qual aqui nos centramos e que por isso serão analisados no capítulo seguinte.

<sup>54</sup> Definição de interesse processual de PAIS DE AMARAL em *Direito Processual Civil*, p. 129;

<sup>55</sup> RUI PINTO, *O novo Regime Processual de Despejo*, p.24;

<sup>56</sup> In *www.dgsi.pt*;

## 2. *Pressupostos processuais*

A qualificação de uma ação como sendo de despejo tem implicações, desde logo, quanto aos pressupostos processuais. A falta de verificação de um dos pressupostos resulta numa exceção dilatória inominada e como tal de conhecimento oficioso, que reconhecida impõe a absolvição da instância de quem tenha sido demandado com aquele fundamento – vide art. 278º, n.º1, al. e); 576º, n.º2; 577º e 578º do CPC.

O primeiro pressuposto processual a ter em consideração é o da competência do tribunal. De acordo com o art. 70º, n.º1 do CPC o tribunal competente para a ação de despejo será o tribunal de primeira instância do local de situação do imóvel.<sup>57</sup>

Nos termos do art. 629º, n.º3, al. a) do CPC é sempre admissível recurso para a Relação, independentemente do valor da causa e da sucumbência, “*nas ações em que se aprecie a validade, subsistência ou a cessação de contratos de arrendamento (...)*”. Como tal, por força do art. 40º, n.º1, al. b) do CPC, nas ações de despejo terá sempre que ser constituído mandatário judicial para, deste modo, se verificar o segundo pressuposto processual – o patrocínio judiciário.

Quanto à legitimidade ativa e passiva das partes, parece-nos que, no sentido do art. 30º do CPC, terá legitimidade o autor que esteja na posição de senhorio e o réu que esteja na posição de arrendatário. O senhorio terá que provar, através da certidão do registo predial, a sua qualidade de proprietário do imóvel.

A Lei n.º 6/2006 introduziu o art. 13º que confere igualmente legitimidade ativa às “*associações representativas das partes quando expressamente autorizadas pelos interessados (...) para assegurar a defesa judicial dos seus membros em questões relativas ao arrendamento*”.

Havendo comproprietários, qualquer um deles tem legitimidade para intentar a ação de despejo, sendo apenas necessário o consentimento dos restantes, visto o arrendamento ser considerado, em regra, como um ato de administração ordinária, ao abrigo do art. 1024º do CC. Se existirem vários arrendatários, a ação deverá ser intentada contra todos (litisconsórcio legal, por força do art. 1405º, n.º2 do CC – *a contrario*).

---

<sup>57</sup> Nos termos do art. 9º, n.º1, al.g) da Lei dos Julgados de Paz (Lei 58/2001, de 13 de Junho, com as alterações introduzidas pela Lei 54/2013, de 31 de Julho), os Julgados de Paz não têm competência para apreciar e julgar este tipo de ações – relacionado com o direito de propriedade (considerado como análogo aos direitos, liberdades e garantias) e do direito constitucional à habitação própria;

No caso de o senhorio ser casado, entende RUI PINTO<sup>58</sup> que não se aplica o art. 34º, n.º1 do CPC visto não existir, na ação de despejo, o risco de “*perda ou oneração de bens que só por ambos possam ser alienados ou a perda de direitos que só por ambos possam ser exercidos*”.

Já se o arrendatário for casado, à partida, a ação terá que ser sempre intentada contra o seu cônjuge, no âmbito do art. 34º, n.º3 do CPC. Será sempre assim quando o locado constitua a casa de morada de família, por força do art. 1682º-B do CC e também quando ambos tenham assinado o contrato de arrendamento, sendo que neste caso o cônjuge surge, não nessa qualidade, mas na qualidade de arrendatário. Quando o imóvel arrendado não seja casa de morada de família ou quando não tenha o fim habitacional, deverá ser na mesma intentada contra ambos, salvo quando o regime de bens vigente seja o da separação de bens. Caso o cônjuge não seja citado inicialmente, deverá ser deduzido um incidente de intervenção principal provocada, nos termos do art. 316º, n.º1 do CPC.

No âmbito da legitimidade das partes será também necessário verificar a personalidade e capacidade judiciária, nos termos dos art. 11º e 15º do CPC respetivamente<sup>59</sup>.

Embora não exista uma referência expressa legal<sup>60</sup>, a figura do interesse processual insere-se no âmbito dos pressupostos processuais, sendo-lhe reconhecida essa qualidade pela maioria da doutrina e jurisprudência. O facto de não estar regulado na lei não é relevante na medida em que não existe carácter taxativo relativamente aos pressupostos processuais. A importância deste pressuposto processual justifica-se em duas razões<sup>61</sup>: por um lado, pretende-se evitar que as pessoas sejam, precipitadamente, forçadas a vir a juízo para a defesa dos seus direitos e interesses e, por outro lado, visa-se evitar a sobrecarga dos tribunais com ações desnecessárias, tendo assim por base igualmente uma ideia de economia processual.

---

<sup>58</sup> RUI PINTO, *O Novo Regime Processual do Despejo*, p. 38;

<sup>59</sup> Segundo o art. 11º do CPC, “*A personalidade judiciária consiste na suscetibilidade de ser parte*” e, de acordo com o art. 15º do CPC, “*A capacidade judiciária consiste na suscetibilidade de estar, por si, em juízo*”.

<sup>60</sup> Note-se que, por exemplo, no ordenamento jurídico italiano este requisito processual – *interesse ad agere* (expressão que também nós adotámos) - se encontra expressamente previsto no *articolo 100* do *Codice di Procedura Civile*, no qual se lê “*per proporre una domanda o per contraddire alla stessa è necessario avervi interesse*” (para propor uma ação ou contestar a mesma é necessário ter interesse);

<sup>61</sup> Vide Ac. Rel. Coimbra de 15.04.2008, *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

Nas palavras de PAIS DE AMARAL, “*existe interesse processual quando se puder dizer que o autor tem necessidade de instaurar e fazer seguir uma ação para a tutela do seu direito*”.<sup>62</sup> Por outras palavras, quando a via judicial seja “*o meio processual adequado para fazer valer o nosso direito*”.<sup>63</sup>

### **3. Tramitação Processual**

Inicialmente, a ação de despejo era uma ação declarativa especial, já que servia exclusivamente determinado tipo de litígios. Com a entrada em vigor do RAU, passou a seguir os termos do processo comum mas manteve a sua natureza mista. Lia-se no art. 56º, n.º1 do RAU que “*a ação de despejo, na sua fase declarativa, segue a tramitação do processo comum com as alterações constantes do presente diploma*”. A ação de despejo tinha uma natureza mista, já que era constituída por uma fase declarativa, na qual se reconhecia o direito do senhorio à resolução e se condenava, nomeadamente, o arrendatário à desocupação, e uma fase executiva para desocupação do imóvel, que corria nos próprios autos, com base naquela sentença condenatória e, em regra, sem citação prévia do réu.<sup>64</sup> Havia assim, claramente, duas fases num único processo.<sup>65</sup>

Atualmente há uma maior separação entre a fase declarativa, regulada no art. 14º do NRAU e a fase posterior de execução, através da ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada, hoje regulada nos art. 862º e ss do CPC.

Nos termos do art. 14º, n.º 1, *in fine*, a ação de despejo “*segue a forma de processo comum declarativo*”. A única particularidade de regime que encontramos fase ao processo comum prende-se com a figura do incidente de despejo imediato, previsto no art. 14º, n.º5 do NRAU. Este incidente poderá ser deduzido, por apenso à ação de despejo, no caso de incumprimento pelo arrendatário do previsto no n.º4 do mesmo artigo que dispõe “*se as rendas, encargos ou despesas vencidos por um período igual ou superior a 2 meses não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder*

---

<sup>62</sup> PAIS DE AMARAL, *Direito Processual Civil*, p. 129;

<sup>63</sup> RUI PINTO, *O novo regime processual de despejo*, p. 40;

<sup>64</sup> Neste sentido, RUI PINTO, *Novo Regime Processual do Despejo*, p. 45;

<sup>65</sup> Alguns autores entendiam, contudo, que existiam duas instâncias autónomas, não existindo necessariamente uma ligação entre a ação declarativa e a ação executiva – neste sentido Alberto dos Reis e Aragão Seia (in RUI PINTO, *ob.cit.*, p. 45, nota de rodapé 89);

*ao seu pagamento ou depósito (...)*”. Enquanto no anterior regime a certidão negativa para despejo imediato que se extraía dos autos, constituía título executivo na forma de processo executivo comum para entrega de coisa certa, atualmente esse título passa a incluir-se naqueles que permitem o recurso ao PED, com as devidas adaptações<sup>66</sup>. Nestes termos, o senhorio requer então, em sede do PED, a execução imediata do seu direito à restituição do locado, sendo da competência do juiz a decisão quanto a esse requerimento bem como quanto à autorização para entrada no domicílio (art. 15º, n.º 7 por remissão do art. 14º, n.º 5 do NRAU). Contudo, quanto a esta última autorização, note-se que a mesma está condicionada à ilegítima recusa do arrendatário em permitir a entrada.<sup>67</sup>

Nos termos expostos, de acordo com o novo CPC e do NRAU, a ação de despejo toma a forma de processo comum declarativo ordinário.<sup>68</sup> Aliás, tendo o DL n.º 108/2006, de 8 de Julho (Regime Processual Civil Experimental) sido revogado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho<sup>69</sup> (vide art. 4º, al. d), já nem esta opção existe.

Nos termos do art. 1085º do CC devem ser tidos em conta 3 prazos distintos para propor a ação: o primeiro será o prazo geral de 1 ano a contar do conhecimento do facto que a fundamenta; o segundo diz respeito à resolução com base em factos duradouros ou continuados, cujo prazo só termina decorrido 1 ano a contar da cessação desse facto; por fim, no caso da resolução judicial com falta de pagamento das rendas, quando admissível, o prazo será de 3 meses a contar da verificação do fundamento resolutivo. Nos termos do art. 21º, n.º 2 do NRAU, quando o arrendatário tiver procedido à consignação em depósito das rendas e o senhorio pretender resolver judicialmente o contrato por falta de pagamento das rendas, com a impugnação daquele depósito, o prazo é de 20 dias contados da comunicação do mesmo.

Verificado o cumprimento do respetivo prazo, a ação de despejo inicia-se então com a entrada na plataforma CITIUS da correspondente petição inicial, que segue a forma e trâmites gerais previstos no art. 552º do CPC. Na ação de despejo, para além do pedido principal de cessação do contrato de arrendamento, o autor pode cumular outras pretensões.

---

<sup>66</sup> Neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, ob.cit., p. 183 e 184 e RUI PINTO, ob.cit. p. 86 e ss;

<sup>67</sup> Neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, ob.cit., p. 183;

<sup>68</sup> Visto, com a entrada em vigor do novo CPC, terem deixado de existir as formas sumária e sumaríssima;

<sup>69</sup> Que aprovou o Código de Processo Civil;

Desde logo, o senhorio deve pedir também a condenação na desocupação e restituição do imóvel arrendado bem como a entrega do mesmo com as reparações que incumbam ao arrendatário, nos termos do art. 1081º, n.º1 do CC. Não deduzindo este pedido, o senhorio não teria título suficiente para efetivar o despejo, visto a ação de despejo se destinar apenas “*a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento*” (art. 14º, n.º1 do NRAU). Caso contrário, haveria uma clara violação do princípio do dispositivo (art. 5º do CPC). Pode ainda cumular com a condenação em pagamento de determinada quantia pecuniária, nomeadamente, com o pagamento das rendas em falta mas também uma indemnização quando a mesma seja admissível.<sup>70</sup>

O valor da causa é determinado nos termos do art. 298º, n.º1 do CPC que dispõe que “*o valor é o da renda de dois anos e meio, acrescido do valor em dívida ou do valor da indemnização requerida, consoante o que for superior*”. Assim, por exemplo, se a renda mensal é de 500,00 € e o senhorio requer uma indemnização no valor de 2.000,00 €, não existindo rendas em falta, o valor da causa será de 17.000,00 € (15.000 + 2.000). Uma vez recebido pela secretaria o processo é objeto de distribuição.<sup>71</sup>

Quanto à citação do arrendatário, a mesma pode ser efetuada officiosamente pela secretaria (art. 226º, n.º1 do CPC) ou por AE caso este seja indicado na petição inicial (art. 552º, n.º1, g) do CPC) ou em caso de frustração da citação postal (art. 231º, n.º1 do CPC). O senhorio pode também, na petição inicial, indicar que pretende que o arrendatário seja citado pelo funcionário judicial, pagando a taxa fixada para o efeito no Regulamento das Custas Processuais (art. 231º, n.º9 do CPC). Após a citação, cessa, nos termos do art. 564º, al. c) do CPC, a boa-fé do arrendatário enquanto detentor, nomeadamente, para efeito do direito a benfeitorias que realize após esse momento.<sup>72</sup>

Nos termos do art. 569º, n.º1 do CPC, o prazo para apresentar a contestação é de 30 dias a contar da citação. Admite-se, nos termos gerais (art. 266º do CPC), o pedido de reconvenção relativamente a, por exemplo, obras e outras despesas de que o arrendatário tenha direito de ser ressarcido (vide art. 1074º, n.º5 do CC e art. 29º, n.º1 do NRAU).

Já não poderão<sup>73</sup>, contudo, ser objeto de reconvenção, aqueles direitos que somente se constituem após o trânsito em julgado da ação de despejo.<sup>74</sup>

---

<sup>70</sup> Por exemplo, no caso de indemnização por perda ou deterioração de coisa – art. 1044º do CC;

<sup>71</sup> Supondo que não existe fundamento de recusa, nos termos do art. 558º do CPC;

<sup>72</sup> Neste sentido, RUI PINTO, *O Novo Regime Processual do Despejo*, p. 49;

<sup>73</sup> Neste sentido, RUI PINTO, *ob.cit.*, p.53;

Assim sucederá com o direito do arrendatário ao pagamento de todas as despesas e danos resultantes da violação do disposto no art. 1103º, n.º2 ou do art. 1103º, n.º6 do CC.

Se estivermos perante uma das hipóteses em que se admite a ação de despejo proposta com fundamento na falta de pagamento das rendas, o art. 1048º, n.º1 do CC dispõe que “*O direito à resolução do contrato (...) caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da ação declarativa, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041º*”. Prevê assim a possibilidade de purga da mora até ao termo do prazo para a contestação.

Como já foi mencionado, nos termos do art. 629º, n.º3, al. a) do CPC<sup>75</sup>, é sempre admissível recurso para a Relação, independentemente do valor da causa e da sucumbência, “*nas ações em que se aprecie a validade, a subsistência ou a cessação de contratos de arrendamento, com exceção dos arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios*”.<sup>76</sup> Este recurso tem efeito suspensivo, por aplicação do art. 647º, n.º3, al. b) CPC.

Nos termos expostos se conclui que a ação de despejo dificilmente será mais célere do que qualquer outra ação declarativa, que, como sabemos, não têm por hábito esta característica, que constitui, sem qualquer dúvida, uma das maiores desvantagens da ação de despejo, que só veio a ser agravada pelas alterações provenientes da Lei n.º41/2013.

---

<sup>74</sup> A doutrina majoritária entende que os efeitos da ação de despejo retroagem à data da citação e não à data em que ocorreu o facto que originou a ação;

<sup>75</sup> Redação dada pela Lei 6/2006, que alargou o âmbito de aplicação da norma, independentemente da espécie (arrendamento urbano ou rural) e da finalidade do arrendamento;

<sup>76</sup> A Lei 31/2012 revogou o número 3 do art. 1095º, que excecionava os arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios do limite mínimo de 5 anos previsto no n.º2, tendo igualmente eliminado esse limite temporal, pelo que se deixa de fazer a distinção entre esse tipo de arrendamentos e o arrendamento dito “permanente”. Pelo que a ressalva do art. 629º, n.º3, a) aplicar-se-á apenas aos contratos assim celebrados antes da entrada em vigor da nova Lei. Aliás, segundo MENEZES LEITÃO (*Arrendamento Urbano*, p.216), aquela disposição diz respeito aos arrendamentos celebrados por prazo inferior a 30 dias e não sujeitos a renovação automática (vide art. 1096º, n.º2 CC).

#### 4. Execução para entrega de coisa imóvel arrendada

Na vigência do RAU, a ação de despejo compreendia já uma fase executiva, através do denominado mandado de despejo, previsto no art. 59º do RAU, que o senhorio podia requerer quando o arrendatário não devolvesse o imóvel na data fixada por sentença.

Com a Lei n.º 6/2006, esta solução desapareceu passando a execução a correr numa fase autónoma denominada por execução para entrega de coisa imóvel arrendada (EPECIA), agora prevista no art. 862º ss do novo CPC (anterior art. 930º-A CPC).

Esta modalidade executiva sofreu algumas alterações com a entrada em vigor, em setembro de 2013, do novo CPC (Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho). Foi revogada a al. a) do n.º 1 do anterior art. 930º-B, pelo que a oposição à execução, deduzida numa ação executiva fundada em título executivo extrajudicial, já não suspende esta execução. Foi também eliminado o n.º6 do mesmo artigo e ainda o n.º4 do art. 930º-D. O prazo para decisão acerca da suspensão da execução passou de 15 para 5 dias, como previsto no art. 863º, n.º5 do CPC (ex- art.930º-B).

Esta ação tem como fim a entrega ao senhorio de um imóvel cujo arrendamento se extinguiu mas que ainda não lhe foi restituído pelo arrendatário. Perante este incumprimento, o senhorio tem então direito a “*requerer, em execução, que a entrega lhe seja feita*” (cf. art. 827º do CC).

MENEZES LEITÃO caracteriza esta ação como uma “*modalidade especial para entrega de coisa certa*”.<sup>77</sup> Entende o autor que permite de forma mais simples suspender a execução assim como conseguir o diferimento da desocupação do imóvel. Em sentido contrário, RUI PINTO defende que esta ação “*não apresenta alguma especialidade formal que lhe confira uma celeridade específica*” acrescentando ainda que “*atentas as possibilidades de suspensão e diferimento (...) pode ser mais morosa que a execução normal*”.<sup>78</sup> Infere o autor que apenas seria mais vantajosa se efetivamente trouxesse alguma novidade à execução geral, apresentando para tal algumas sugestões, nomeadamente, o regresso às soluções do RAU de execução integrada no processo declarativo, com a consequência da desnecessidade de impulso processual executivo autónomo, e ainda a dispensa de citação do arrendatário.

---

<sup>77</sup> MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 220;

<sup>78</sup> RUI PINTO, *O Novo Regime Processual do Despejo*, pp. 90 e 91;

Já MARIA OLINDA GARCIA<sup>79</sup> caracteriza esta ação como especial face à comum ação executiva, nomeadamente no que respeita à defesa do executado e à suspensão da execução.

Antes da Lei n.º 31/2012, o art. 15º previa os títulos executivos que serviam de base ao recurso à EPECIA, todavia, atualmente, o mesmo artigo estabelece os títulos (ainda que mantenham praticamente o mesmo conteúdo) que podem servir de base ao PED. Então que títulos executivos tem o senhorio ao seu dispor para recorrer à EPECIA? Desde logo, a sentença proferida na ação de despejo, nos termos do art. 703º, n.º 1, al. a) do CPC.

Já não configuram títulos executivos para a EPECIA, dada a nova redação do art. 15º, a comunicação do senhorio com vista à cessação do contrato (nos casos em que se admitia a cessação extrajudicial), acompanhada do contrato de arrendamento. Também deixaram de ser títulos executivos, desta vez por alteração da Lei n.º 41/2013 (novo CPC), os documentos particulares, assinados pelo devedor, pelos quais se demonstrasse a extinção do contrato e que importassem, por isso, “*a constituição ou reconhecimento de (...) obrigação de entrega de coisa*” (anterior redação do ex - art. 46º, n.º1, al. c) do CPC).

No fundo, a criação do PED e a alteração ao art. 15º do NRAU causou um grande impacto na EPECIA tendo vindo “*esvaziar significativamente o âmbito*”<sup>80</sup> deste processo.

Continuando a análise aos normativos legais do CPC, encontramos o art. 866º que determina a “*Responsabilidade do exequente*” que responde pelos danos causados ao executado quando não tenha agido com a prudência normal, nos casos em que proceda a oposição à execução que se funde em título extrajudicial. Este artigo prevê um mecanismo de “*controlo póstumo*”<sup>81</sup> sobre a pretensão do senhorio em recorrer à EPECIA, contudo, tendo em conta as últimas alterações, não tem sentido falar em “título extrajudicial”, que se referia ao ex- art. 15º da Lei n.º 6/2006 e que já não tem aplicação a estes casos.

Quanto à suspensão da execução, o art 863º do CPC prevê 3 hipóteses: 1. Quando o executado requer o diferimento de desocupação do local arrendado para habitação (n.º1); 2. Quando exista outro detentor do imóvel, que não tenha sido ouvido e convencido na ação declarativa, e que exiba um dos títulos previstos nas alíneas do n.º 2 desse artigo; 3. Quando, no arrendamento habitacional, o executado mostre que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontre no locado, por razões de doença aguda (n.º3).

---

<sup>79</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *A ação executiva para entrega de imóvel arrendada*, p.20;

<sup>80</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, p.8;

<sup>81</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Ação para entrega de imóvel arrendado*, p. 103;

O pedido de diferimento da desocupação, regulado pelos arts. 864º e 865º do CPC, aplica-se apenas aos arrendamentos para habitação. É um requerimento que pode ser apresentado pelo executado, no prazo de 20 dias a contar da citação (dentro do prazo para oposição à execução), no qual invoca razões sociais imperiosas que obstam à restituição imediata do imóvel, apesar de o contrato já se encontrar extinto. Assim, admite-se este pedido quando, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a causa para essa falta reside na carência de meios do arrendatário<sup>82</sup> ou no facto de este ser portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Esta petição assume um carácter de urgência, como estabelece o art. 865º do CPC, e pode ser liminarmente indeferida quando não for respeitado o prazo, os fundamentos ou quando for manifestamente improcedente. Procedendo a petição, o senhorio será notificado para contestar a mesma no prazo de 10 dias. O juiz terá depois o prazo máximo de 20 dias para decidir do pedido, decidindo de acordo com o “*prudente arbítrio do tribunal*”, tendo em consideração várias circunstâncias, enumeradas no art. 864º, n.º2, como o número de pessoas a habitar no locado, a situação económica e social, as exigências de boa-fé, entre outras.

A EPECIA termina com a apreensão do imóvel, realizada por um AE, e a sua restituição ao senhorio, sendo regulada pelo art. 861º do CPC, integrado no regime geral da execução para entrega de coisa certa, e subsidiariamente pelas normas que regulam a penhora dos bens imóveis (arts. 764º e ss do CPC). Quanto aos móveis deixados pelo arrendatário, se for o caso, entendemos que a solução mais simples será a de aplicar por analogia a regra do art. 15º-L do NRAU, que prevê para o PED que, nestes casos, os móveis devem ser arrolados no auto da ocorrência, tendo o arrendatário 30 dias para os reclamar, sob pena de serem considerados abandonados<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> “ (...) que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego, de valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida, ou de rendimento social de inserção.” – art. 864º, n.º 2, al. a) do CPC;

<sup>83</sup> Neste sentido, MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 228;

## CAPÍTULO III

---

### A Via Extrajudicial – O Procedimento Especial de Despejo

#### *1. Introdução*

O Procedimento Especial de Despejo (PED) encontra-se previsto e regulado nos arts. 15.º a 15.º-S do NRAU. Esta foi, com toda a certeza, a alteração mais relevante proveniente da Lei n.º 31/2012, que teve o propósito de tornar “*o arrendamento um contrato mais seguro e com mecanismos que permitam reagir com eficácia ao incumprimento*”.<sup>84</sup>

De acordo com a nova redação do art. 15º, n.º1 do NRAU, o PED “*é um meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes*”.

É um procedimento com carácter urgente, como decorre do art. 15º-S, n.º5 do NRAU, que prevê que não há lugar à sua suspensão durante as férias judiciais nem a qualquer dilação e também do n.º8 do mesmo artigo que dispõe que os atos a praticar pelo juiz no âmbito deste procedimento assumem carácter de urgência.

Este novo procedimento aplica-se, nos termos do art. 15º, n.º2, à cessação do contrato por revogação, por caducidade pelo decurso do prazo, por oposição à renovação, por denúncia livre do senhorio, por denúncia para habitação do senhorio ou filhos ou para obras profundas, por denúncia pelo arrendatário, bem como por resolução do contrato com fundamento no não pagamento da renda por mais de dois meses ou no não pagamento reiterado ou por oposição do arrendatário à realização de obras coercivas. Não se aplicará assim, como já vimos, à resolução com base no fundamento geral previsto no art. 1083, n.º1 do CC e também com base nos fundamentos específicos do art. 1083º, n.º2 do CC.

---

<sup>84</sup> Preâmbulo do DL n.º 1/2013, de 7 de Janeiro, que procede à instalação e à definição das regras do funcionamento do BNA e do PED;

Para assegurar a sua tramitação foi criado um órgão novo, não jurisdicional, junto da Direção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ), denominado por Balcão Nacional de Arrendamento (BNA)<sup>85</sup> e que tem competência exclusiva para a tramitação do PED em todo o território nacional (art. 15º-A do NRAU e art. 2º do DL n.º1/2013), à semelhança do Balcão Nacional de Injunções (BNI)<sup>86</sup>. Aliás, segundo ELIZABETH FERNANDEZ, o PED é “*um procedimento de injunção de natureza documentada*”.<sup>87</sup> Contudo, têm algumas diferenças pois o BNI visa a formação de um título executivo que servirá de base a uma execução para pagamento de quantia certa, enquanto o BNA pretende formar títulos para a desocupação do local arrendado. Mas, regra geral, são mecanismos bastante semelhantes já que ambos se afiguram como figuras de desjudicialização<sup>88</sup> e de desmaterialização dos processos, mesmo que, porventura, o façam “*de forma não tão simplificada como pretendido*”.<sup>89</sup>

Em regra, em cada procedimento só pode ser requerida a desocupação de um imóvel, nos termos do art. 8º, n.º1 do DL n.º1/2013. Contudo, o número seguinte prevê a possibilidade de ser requerida a desocupação de vários imóveis, quando estes se encontrem no mesmo concelho, quando exista uma dependência funcional entre eles (por exemplo, imóvel para habitação e garagem) e se as partes contratuais forem as mesmas.

O PED é um procedimento de carácter misto já que contem uma fase declarativa e uma fase executiva. A primeira, que terá como objetivo a formação de um título para despejo, poderá ter um carácter meramente administrativo, correndo no BNA, e um carácter judicial, se houver oposição do requerido nos termos que iremos analisar. A fase executiva, por seu turno, destina-se à efetivação daquele despejo, isto é, à realização coativa da entrega do locado ao senhorio.

---

<sup>85</sup> A sua denominação poderá induzir em erro os mais distraídos, pois no fundo trata-se de um Balcão Nacional de Despejos, que visa acelerar a expulsão do arrendatário do imóvel, mas esta denominação seria provavelmente demasiado agressiva;

<sup>86</sup> O requerimento de injunção encontra-se previsto e regulado no DL n.º 269/98, de 1 de Setembro e o BNI na Portaria n.º 220-A/2008, de 4 de Março;

<sup>87</sup> ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo*, p. 77;

<sup>88</sup> Apesar de ainda não existir uma figura semelhante ao PED noutros ordenamentos jurídicos, existe a da injunção. Contudo, em países como Espanha, França, Itália há uma maior judicialização destes procedimentos já que a responsabilidade pelo ato decisório, mesmo quando não haja oposição, é do juiz. Já na Alemanha, apesar de o requerimento ser dirigido ao tribunal é a um funcionário judicial que cabe a emissão do “mandato judicial de pagamento” – CARLOS MARINHO, *A cobrança de créditos na Europa : os processos europeus de injunção e pequenas causas*, p. 10;

<sup>89</sup> JOÃO RAPOSO E LUÍS BAPTISTA CARVALHO, *Injunções e Ações de Cobrança*, pp. 22;

## ***2. O recurso ao PED - o retomar da questão do interesse processual***

Como já supra mencionámos a propósito da resolução do contrato de arrendamento, há muito que se discute sobre a possibilidade de o senhorio optar pela via judicial, quando tem à sua disposição uma via extrajudicial.

Atualmente existem duas possibilidades de criação de um “título para despejo”: 1) ação declarativa de despejo, a qual, sendo procedente, confere ao senhorio um título executivo judicial que poderá servir de base a uma EPECIA e, se for o caso, a uma ação para pagamento de quantia certa; 2) procedimento especial de despejo, do qual resulta um título de desocupação do imóvel.

Ora, no art. 15º, n.º2 do NRAU, o legislador não menciona a alternatividade ou a exclusividade de recurso a este procedimento, deixando margem para que se levantem as mesmas questões que outrora surgiram (e que ainda hoje se mantêm) a respeito da cessação do contrato de arrendamento<sup>90</sup>.

Neste sentido, não podemos deixar de fazer uma breve referência à discussão doutrinal e jurisprudencial que surgiu a propósito da resolução do contrato com fundamento na falta de pagamento de rendas. E a justificação é simples: a decisão de optar pela via judicial ou pela via extrajudicial para a cessação do contrato de arrendamento tem consequências diretas no posterior recurso ao PED. Como adiante se desenvolverá, os documentos hoje constantes do art. 15º, n.º2 do NRAU deixaram de constituir títulos executivos de recurso à execução para entrega de coisa imóvel arrendada e passaram a servir de base ao PED. Sendo assim, se o senhorio, numa primeira fase (para cessação do contrato), recorrer à ação de despejo dela resultará, se for procedente, um título executivo que é a sentença judicial que permitirá recorrer à execução para entrega de coisa imóvel arrendada. Contudo, o senhorio não poderá recorrer ao PED pois, por não ter efetuado a cessação pela via extrajudicial, não tem um dos documentos exigidos no art. 15º do NRAU – o comprovativo da comunicação à contraparte. Então, qual a razão para criar este procedimento se o senhorio não for induzido, desde início, a percorrer um caminho que permita o seu acesso?

---

<sup>90</sup> Em particular, quanto à resolução por falta de pagamento das rendas;

Já supra referimos a nossa posição quando à questão que ora falamos: a cessação extrajudicial do contrato não é uma via meramente alternativa à ação de despejo, sujeita à escolha do senhorio, ainda que aceitemos que existem situações em que o senhorio não pode deixar de recorrer à via judicial.

Muitos dos argumentos utilizados no debate doutrinal e jurisprudencial a respeito da cessação do arrendamento por via extrajudicial ou judicial podem hoje muito bem ser invocados no que diz respeito ao recurso ao PED.

Assim, a propósito daquela questão, defendeu FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA que, através da via extrajudicial não só o senhorio alcança o mesmo objetivo que através da ação de despejo como o faz de forma célere, sendo certo que “*a simples vontade do senhorio (e apenas deste)*” nunca poderia afastar a norma legal.<sup>91</sup> No mesmo sentido, sustentou MARIA OLINDA GARCIA que “*nos casos em que a lei admite a cessação do contrato por comunicação ao arrendatário e permite ao senhorio obter título executivo por essa via, a ação de despejo não é aplicável, não podendo o senhorio a ela recorrer*”.<sup>92</sup> É certo que a comunicação já não lhe permite obter um título executivo propriamente dito, mas permite recorrer ao PED, um mecanismo, pelo menos à partida, mais célere e igualmente eficaz para alcançar a pretensão do senhorio.<sup>93</sup> Na jurisprudência, apesar de não ser a posição dominante, existem alguns acórdãos no sentido da obrigatoriedade do recurso à via extrajudicial, que entendem que carece de interesse em agir o senhorio que, neste contexto, recorre à ação de despejo – neste sentido Ac.TR de Guimarães de 30.04.2009, Ac. TR de Lisboa de 08.11.2007 e de 14.05.2009, Ac. TR de Coimbra de 15.04.2008 e o Ac. TR do Porto de 27.10.2009<sup>94</sup>

Em sentido contrário, argumentos se levantam pela admissibilidade da ação de despejo<sup>95</sup>. Este tem sido, aliás, o entendimento claramente maioritário nos tribunais portugueses que defendem que o senhorio poderá sempre recorrer à ação de despejo, nomeadamente para obter a cessação do contrato de arrendamento (mesmo nos casos em

---

<sup>91</sup> FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, Ob.Cit., p. 130;

<sup>92</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *A ação executiva para entrega de imóvel arrendado*, p.27;

<sup>93</sup> No mesmo sentido, a propósito da discussão relativa à resolução do contrato por falta de pagamento das rendas, se pronunciaram Elizabeth Fernandez (*O procedimento Especial de Despejo*, p. 68), Rui Pinto (*O novo Regime processual de despejo*, p.40), Menezes Leitão (*Arrendamento Urbano*, p.218);

<sup>94</sup> Todos em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

<sup>95</sup> Neste sentido, Gravato Morais (*Falta de Pagamento da renda no arrendamento urbano*, p.155 e ss), David Magalhães (*A resolução do contrato de arrendamento*, pp. 216 e 217), Laurinda Gemas, Albertina Pedrosa e João Caldeira Jorge (*Arrendamento Urbano*, pp. 408 e ss);

que o legislador, como acontece no art. 1084º, n.º2 do CC, prevê a possibilidade da via extrajudicial) e um título executivo para a desocupação do locado.<sup>96</sup>

Há também quem invoque<sup>97</sup> o art. 20º da Constituição da República Portuguesa como argumento a favor da possibilidade da opção do senhorio pela ação de despejo. Contra este argumento ressaltamos o Acórdão do TR de Guimarães de 30.04.2009 que entende que “*só se pode falar de impedimento de acesso aos tribunais quando, precisamente, haja necessidade de acesso aos tribunais para defesa de direitos e interesses*”.

Sendo assim, e sem prejuízo das situações excecionais já referidas no capítulo da ação de despejo, mantemos a nossa posição também quanto ao PED: se for possível ao senhorio obter um título de despejo por intermédio de um procedimento extrajudicial, é este o meio adequado para efetivar a sua pretensão e não a ação judicial de despejo, para a qual carece de interesse em agir.<sup>98</sup>

Nos termos expostos e de forma breve, o senhorio não tem interesse processual na ação de despejo quando o fundamento de cessação do contrato de arrendamento se enquadra no âmbito objetivo do art. 15º, n.º2 do NRAU, caso em que, segundo RUI PINTO, “*o senhorio tem o ónus de fazer uso do PED*”<sup>99</sup> e quando preenche todos os requisitos processuais que a seguir expomos. Se isso é facilmente alcançável já é outra questão como veremos mais adiante.

---

<sup>96</sup> São vários os acórdãos neste sentido: Ac. STJ de 06.05.2010, Ac. TR de Lisboa de 14.02.2013, Ac. TR de Lisboa de 13.09.2012, Ac. TR de Lisboa de 31.03.2009, Ac. TR de Lisboa 24.05.2007, Ac. TR do Porto de 28.11.2013, Ac. TR do Porto de 30.01.2008, Ac. TR do Porto de 19.02.2009, Ac. TR do Porto de 02.03.2010, Ac. TR de Guimarães de 31.05.2012 e Ac. TR de Guimarães de 25.10.2012 e ainda o Ac. TR de Lisboa de 23.10.2007 (comentado por Gravato Morais, in *Ação de Despejo por falta de pagamento da renda*, p.59) – todos em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

<sup>97</sup> Nomeadamente FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, *Ação de despejo por falta de pagamento da renda*, p. 65;

<sup>98</sup> Veja-se, a este propósito, o art. 533º, n.º4 do CPC, que dispõe que “*o autor que, podendo recorrer a estruturas de resolução alternativa de litígios, opte pelo recurso ao processo judicial, suporta as suas custas de parte, independentemente do resultado da ação (...)*”, que parece precisamente ir no sentido de que existindo um meio alternativo é por esse que o autor deve optar;

<sup>99</sup> RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo*, p. 44;

### 3. *Requisitos processuais*

Encontram-se, como vimos, legalmente previstas no art. 15º, n.º 2 do NRAU as situações concretas e os “títulos extrajudiciais”<sup>100</sup> que permitem o recurso ao PED.

Mas não basta ao senhorio que se verifique uma dessas hipóteses. Tem ainda que apresentar uma série de documentos e respeitar o prazo legal para desocupação do imóvel previsto para cada uma das formas de cessação. Como expõe o autor RUI PINTO estes documentos não têm uma função probatória, mas tão só de “*justificação pelo senhorio dos fundamentos do pedido de despejo*”.<sup>101</sup> Vejamos então que documentos são necessários.

O contrato de arrendamento escrito será sempre um requisito indispensável, qualquer que seja a forma de cessação em causa. Para além disso, será ainda necessário, em caso de revogação, o acordo previsto no art. 1082º, n.º2 do CC; em caso de oposição à renovação, o comprovativo da comunicação prevista no art. 1097º, n.º1 ou no art. 1098º, n.º1 do CC; em caso de denúncia pelo senhorio, o comprovativo da comunicação prevista no art. 1103º, n.º1 (juntamente com os documentos referidos no n.º2 desse artigo) ou no art. 1101º; em caso de resolução, o comprovativo da comunicação prevista no art. 1084º, n.º2 do CC bem como, quando seja aplicável, o comprovativo emitido pela autoridade competente da oposição à realização da obra; e, finalmente, em caso de denúncia pelo arrendatário (art. 1098º, n.ºs 3 e 4 do CC e art. 34º e 53º do NRAU), o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.

Na verdade, não existindo contrato de arrendamento escrito, o senhorio terá muito mais dificuldades em fazer valer o seu direito. Imaginemos uma situação em que o senhorio pretende resolver o contrato com fundamento na falta de pagamento das rendas pelo arrendatário. Contudo, este arrendamento é já bastante antigo e o senhorio não encontra o contrato escrito<sup>102</sup>. Neste caso, o recurso ao PED está, desde logo, vedado, bem como à execução para entrega de coisa certa, pois não dispõe de qualquer título executivo. Não poderá sequer recorrer a uma execução para pagamento de quantia certa para receber o valor das rendas em falta pois, nos termos do art. 14º-A do NRAU, também aqui é necessário o contrato de arrendamento escrito.

---

<sup>100</sup> Ou “*documentos de justificação*” como denomina RUI PINTO, ob.cit. p. 122;

<sup>101</sup> RUI PINTO, ob.cit., p.131;

<sup>102</sup> Já desde o RAU que é exigido que o contrato seja reduzido a escrito (art.7º, n.º1 do RAU) e o mesmo se manteve no NRAU/2006 (com uma ressalva para os arrendamentos de duração inferior a 6 meses) e no NRAU/2012 (voltou a ser exigido para todos os contratos de arrendamento);

Estamos assim perante uma das exceções à regra da resolução do contrato por comunicação, pelo que, neste caso em concreto, restará ao senhorio intentar uma ação declarativa de despejo, esperar que esta tenha procedência e intentar depois a correspondente ação executiva (execução para entrega de coisa imóvel arrendada), isto se antes não houver recurso da primeira decisão e outros mecanismos dilatórios. Isto tudo porque o senhorio não tinha (ou quem sabe até o tinha mas não o encontrou, o que não será pouco provável principalmente nos casos dos arrendamentos mais antigos) o contrato reduzido a escrito. Mas haverá alguma forma de suprir a sua falta? Atentemos ao preceituado no art. 7º, n.º2 do RAU que dispunha que “*a inobservância da forma escrita só pode ser suprida pela exibição do recibo de renda (...)*”. Permitia-se assim que a falta de contrato escrito fosse suprida pela apresentação dos recibos de renda emitidos em nome do arrendatário. Esta possibilidade tem vindo a ser discutida pela doutrina e jurisprudência<sup>103</sup> como um direito do arrendatário e não como algo de que o senhorio possa lançar mão. Apesar disso, entendemos que solução semelhante poderia ser aplicada no caso do PED. O recibo de renda é um documento de quitação (vide art. 787º do CC), do qual resulta que o senhorio recebeu a renda paga pelo arrendatário. Cremos que tal documento constitui prova suficiente, nomeadamente para efeitos de recurso ao PED, da existência de um contrato de arrendamento, não deixando margem para que se confunda com outro tipo de ocupação do local.

Para além de apresentar o contrato escrito e os documentos que sejam requeridos consoante o caso, o senhorio têm ainda, nos termos do art. 15º, n.º4 do NRAU, que ter pago o imposto de selo. O pagamento do imposto de selo é uma obrigação tributária do senhorio, correspondente a 10% sobre o valor da renda ou seu aumento convencional, que deverá ser efetuado, nas tesourarias de finanças ou noutra local legalmente autorizado, até ao vigésimo dia do mês seguinte ao da constituição da obrigação tributária, isto é, da celebração do contrato de arrendamento.<sup>104</sup>

---

<sup>103</sup> Vide, nomeadamente, Ac. TR de Lisboa de 20.05.2010 e de 31.05.2012 e ainda PATRÍCIA COSTA, *Forma do contrato de arrendamento urbano*”;

<sup>104</sup> A este propósito, o Ac. do TR de Coimbra, de 10.12.2013 (in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) entendeu que, embora a lei imponha que o PED apenas possa ser utilizado quando o imposto de selo tenha sido pago, o facto de tal pagamento não ter sido feito tempestivamente não condiciona a utilização do procedimento, visto que este não depende do “*rigoroso cumprimento dos prazos previstos pela legislação tributária*”. Assim, no caso concreto, apesar de os senhorios só terem pago o imposto de selo passados quase 3 anos da celebração do contrato e um dia antes de terem dado entrada do requerimento, o douto Tribunal entendeu

Para além disso, o senhorio deve ainda comunicar ao serviço das finanças competente (da área de localização do prédio) o contrato de arrendamento, apresentando para o efeito um exemplar do mesmo (cf., designadamente, o art. 60º do Código do Imposto de Selo).

Como aponta MARIA OLINDA GARCIA ao fazer esta exigência o “*legislador impõe, assim, ao BNA uma função de controlo prévio do cumprimento de uma obrigação fiscal (...) enquanto pressuposto do exercício de um direito do senhorio, que emerge do incumprimento de um dever contratual do arrendatário*”.<sup>105</sup> Será esta a plataforma para efetuar este controlo? Não nos parece. Aliás, o Tribunal Constitucional tem vindo a julgar normas semelhantes (que façam depender a entrada ou prosseguimento de um processo do cumprimento de uma obrigação tributária) como inconstitucionais (por restrição ao art.20º da CRP)<sup>106</sup>, daí a redação do art. 274º do CPC que dispõe que “*não obsta ao recebimento ou prosseguimento das ações (...) que pendam perante os tribunais judiciais a falta de demonstração pelo interessado do cumprimento de quaisquer obrigações de natureza tributária que lhe incumbam*”.<sup>107</sup> Cremos que o facto de o BNA não ser um órgão judicial não pode afastar a ideia e o princípio subjacente a esta norma, constituindo a exigência de demonstração do pagamento desse imposto uma clara restrição ao art. 20º da CRP.

Para além disso, parece-nos natural e muito provável que no caso dos arrendamentos mais antigos o senhorio nem tenha consigo esse documento. E claro que não o poderemos encontrar nos serviços das finanças, cujas bases de dados estarão com certeza limitadas no tempo.

Mas coloquemos estas questões de lado e olhemos ao art. 48º da LGT (por remissão do art. 48º do CIS), que nos diz que “*as dívidas tributárias prescrevem, salvo o disposto em lei especial, no prazo de oito anos contados (...) nos impostos de obrigação única, a partir da data em que o facto tributário ocorreu*”. Sendo assim, o que aconteceu, no âmbito do PED, quando a obrigação de pagamento do imposto de selo já tiver prescrito?

---

que o BNA agiu corretamente ao ter aceiteado o dito requerimento, já que não existiam fundamentos de recusa.

<sup>105</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 190;

<sup>106</sup> Neste sentido, ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo*, pp. 81 e 82;

<sup>107</sup> Cujá redação (do anterior artigo 280º CPC) foi alterada pelo DL 329-A/95, de 12 de Dezembro que deixou de condicionar o normal prosseguimento da instância, a obtenção de uma decisão de mérito ou a utilização de uma prova documental à prévia demonstração do cumprimento de certas obrigações fiscais, como acontecia até 1996.

Salvo melhor opinião, entendemos que não é admissível que de uma norma que determina os requisitos aplicáveis a um procedimento tendente ao despejo, renasça uma obrigação tributária que a lei extinguiu pela prescrição.

Nos termos expostos, o senhorio não poderá então recorrer ao PED em quatro situações: quando não exista contrato escrito, quando não apresente algum dos documentos legalmente exigidos, quando não tenha liquidado o imposto de selo e ainda quando a lei imponha o recurso à via judicial para efetivar a cessação do contrato de arrendamento, como acontece no caso dos art. 1084º, n.º2 do CC (como resulta do art. 1084º, n.º1 do CC).

Caso alguma destas situações se verifique aquando da entrada do requerimento de despejo na secretaria do BNA aquele será recusado, nos termos do art. 15º-C, n.º1, als. b) e h) do NRAU. Para além disso, nos termos do art. 15º-R do NRAU, o uso indevido do procedimento resulta em responsabilidade processual do sujeito, que responde pelos danos que culposamente tiver causado à outra parte e incorre no pagamento de uma multa de valor não inferior a 10 vezes a taxa de justiça devida.

#### ***4. Tramitação do PED***

##### ***4.1. Apresentação do requerimento***

Dispõe o art. 15º-B, n.º1 do NRAU que “*o requerimento de despejo é apresentado, em modelo próprio, no BNA*”. Esse modelo consta da Portaria n.º 9/2013, de 10 de Janeiro que prevê, nos art. 4º e 5º, que o mesmo seja apresentado por mandatário, através da plataforma *online* CITIUS, ou pelo próprio requerente, através do preenchimento de um formulário online, podendo para tal utilizar a assinatura digital constante do cartão de cidadão ou dirigir-se no prazo de 10 dias a uma secretaria judicial competente para concluir a apresentação do requerimento.<sup>108</sup> O requerente pode ainda entregar o requerimento em formato de papel numa das secretarias judiciais competentes para o rececionar.

---

<sup>108</sup> São competentes as secretarias judiciais definidas por despacho do Diretor-Geral da Direção-Geral da Administração da Justiça (DGAJ), disponibilizado nas páginas eletrónicas do BNA, do DGAJ e no CITIUS;

No requerimento o senhorio deve indicar (art. 15º-B, n.º2 do NRAU), nomeadamente, a identificação das partes<sup>109</sup>, o tribunal competente, o fundamento de despejo<sup>110</sup>, o valor da renda, formular o pedido de desocupação pelo arrendatário e ainda, se for o caso, o pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas, discriminando o valor do capital, juros vencidos e outras quantias devidas.<sup>111</sup> O requerente tem ainda que juntar o comprovativo de pagamento do imposto de selo, indicar que pretende proceder ao pagamento da taxa de justiça devida ou, sendo o caso, indicar a modalidade de apoio judiciário concedido, bem como designar o AE ou notário competente para proceder à desocupação do locado.

Nos termos do art. 15º-B, n.º8 e do art.7º da Portaria n.º 9/2013, o requerimento só se considera apresentado na data do pagamento da taxa de justiça ou na data de junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário. A taxa de justiça devida varia consoante o valor do PED<sup>112</sup> seja inferior ou superior a 30.000,00 €. Nos termos do art. 22º do DL n.º1/2013 (com remissão para a Tabela II do Regulamento de Custa Processuais), se aquele valor for inferior ou igual a 30.000,00 € a taxa de justiça é de 25,50 €, enquanto se for superior será de 51,00 €.<sup>113</sup>

Em regra, a falta de uma desses requisitos, taxativamente enumerados no artigo, determina a recusa do requerimento pelo BNA<sup>114</sup> (art. 15º-C do NRAU), tendo o senhorio possibilidade de apresentar outro requerimento no prazo de 10 dias a contar da notificação de recusa do requerimento.

O senhorio tem sempre a possibilidade de desistir da instância, caso em que se extinguirá o procedimento, nos termos do art. 15º-G, n.º1 do NRAU. Da mesma forma, o PED extingue-se por morte do requerente ou do requerido ou pela desocupação do imóvel, visto já não existir fundamento para a pretensão de despejo.

---

<sup>109</sup> Nos termos do n.º3, devem ser indicados todos os arrendatários que constem do contrato e também o nome do cônjuge (que não conste do contrato) quando o local arrendado constitua casa de morada de família;

<sup>110</sup> O fundamento de despejo é a não desocupação voluntária do locado, no prazo legal ou no convencionado, não se confundindo por isso com o fundamento de cessação do arrendamento;

<sup>111</sup> Desde que o senhorio não tenha previamente instaurado ação executiva para pagamento dessas quantias;

<sup>112</sup> Correspondente ao valor da renda de 2 anos e meio, acrescido do valor das rendas em dívida – art 26º do DL n.º1/2013;

<sup>113</sup> São valores muito mais reduzidos do que aqueles fixados para uma ação declarativa (de despejo) que, no mínimo, caso o valor da ação seja inferior a 2.000,00 €, terá uma taxa de justiça de 1 UC = 102,00 €;

<sup>114</sup> Com exceção da indicação do tribunal competente e da designação do AE ou notário competente;

Por outro lado, o senhorio também pode desistir do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, mas neste caso, de acordo com o art. 15º, n.º6 do NRAU, o PED segue os seus trâmites legais quanto ao pedido de desocupação do locado, já que aquele é acessório a este.

Por fim, importa salientar que o indevido recebimento do requerimento pelo BNA quando, por exemplo, não se mostrem reunidos os pressupostos legalmente exigidos para a sua utilização, constitui uma exceção dilatória inominada, consubstanciada no uso indevido do procedimento.

#### **4.2. Notificação e formação do título de desocupação**

A notificação ao arrendatário<sup>115</sup> de que entrou um requerimento de despejo contra ele é efetuada pelo BNA, através do envio de carta registada com aviso de receção para o local indicado no requerimento de despejo (art. 15º-D, n.º1 e n.º 3 do NRAU), considerando-se realizada na pessoa do notificado, no dia em que o aviso tiver sido assinado (cf. art. 230º, n.º1 do CPC).

Recebida a notificação, o requerido tem 15 dias para: 1) desocupar o locado e pagar a quantia peticionada mais a taxa de justiça; 2) deduzir oposição à pretensão de desocupação e/ou de pagamento das quantias pedidas pelo senhorio; 3) requerer o diferimento da desocupação do locado.

Esta notificação destina-se não só a permitir que o arrendatário exerça os direitos de defesa legalmente conferidos, mas também a informá-lo das consequências de não tomar um daqueles comportamentos. Tal como dispõe o art. 15º-D, n.º4, al. c) em conjugação com o art. 15º-E, n.º1, nesse caso será imediatamente formado o título para desocupação do locado. Note-se que não basta que o arrendatário deduza oposição, pois terá também, sob pena de formação do título para desocupação (art. 15º-E, n.º1, al. c), conjuntamente com o art. 15º, n.º8), que pagar ou depositar as rendas que se forem vencendo na pendência do PED.

---

<sup>115</sup> Ou aos arrendatários, caso haja vários, e ainda ao cônjuge quando o locado arrendado seja casa de morada de família e este não faça parte do contrato (art. 6º, n.º2 do DL n.º1/2013);

Assim, como decorre do art. 15º-E, n.º1, o BNA converte o requerimento de despejo em título de desocupação do local quando: o arrendatário não deduzir oposição, dentro do prazo; quando esta se tenha por não deduzida, por não ter sido paga a taxa ou caução devidas; quando, na pendência do PED, o arrendatário não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo (art. 15º, n.º 8). Por força do art. 15º-J, n.º5 do NRAU, o título de desocupação do locado constitui título executivo para pagamento de quantia certa, aplicando-se, com as necessárias adaptações, as normas da execução para pagamento de quantia certa baseada em injunção (nomeadamente o art. 550º, n.º2, al. b) do CPC).

Segundo RUI PINTO, o título para desocupação do imóvel tem natureza de “*título injuntório*” já que “*enuncia um comando ou injunção de cumprimento de uma obrigação pelo devedor*”.<sup>116</sup>

### **4.3. Oposição do arrendatário**

Nos termos expostos, concluímos que a tramitação do PED varia consoante o requerido/arrendatário deduz ou não oposição ao título para desocupação. Se não deduz oposição, forma-se um título assente no silêncio voluntário do arrendatário.<sup>117</sup>

Se o arrendatário deduz oposição à pretensão do senhorio<sup>118</sup> então o processo é distribuído para o tribunal da comarca onde se situa o bem imóvel, à semelhança do que acontece com o requerimento de injunção<sup>119</sup>, saindo assim completamente do âmbito do BNA.<sup>120</sup> Dá assim entrada uma ação declarativa no tribunal judicial. MENEZES LEITÃO confessa mesmo não compreender a necessidade de criação deste órgão, “*uma vez que os processos serão quase sempre remetidos ao tribunal*”.<sup>121</sup>

---

<sup>116</sup> RUI PINTO, *O Novo Regime Processual do Despejo*, p.153;

<sup>117</sup> Voluntário porque lhe foi dada, pela notificação, a oportunidade de deduzir oposição;

<sup>118</sup> Nos termos do art. 15º-S, n.º3 do NRAU, para oposição ao requerimento é obrigatória a constituição de advogado;

<sup>119</sup> Vide art. 14º, n.º1 do DL n.º 269/98, de 1 de Setembro;

<sup>120</sup> A diferença em recorrer em primeiro lugar ao PED em vez de intentar uma ação declarativa de despejo é que uma vez conhecida a decisão judicial no primeiro caso, o processo regressa ao BNA para fim de executar a referida decisão.

<sup>121</sup> MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, p. 231;

Concordamos que assim seja, aliás à semelhança do que acontece no BNI, sendo o BNA quase como um órgão de triagem dos processos, ao qual cabe também efetuar as notificações necessárias.

Nos termos do art. 9º, n.º1 da Portaria n.º 9/2013, “*na oposição o requerido pode opor-se à pretensão de despejo e ao pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas*” sendo apresentada no BNA por via eletrónica ou em formato de papel.<sup>122</sup> Segundo o art. 15º-F, n.º 3 do NRAU, com a oposição o requerido deverá juntar o comprovativo de pagamento da taxa de justiça<sup>123</sup> e, nos casos previstos no art. 1083º, n.ºs 3 e 4 do CC, fazer o pagamento da caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao máximo de seis rendas. Quando seja concedido apoio judiciário, dispõe o artigo que há isenção do pagamento de caução. Todavia, por razão que desconhecemos, no art. 10º, n.º2 da Portaria consagra-se que “*o documento comprovativo do pagamento referido no número anterior deve ser apresentado juntamente com a oposição, independentemente de ter sido concedido apoio judiciário ao arrendatário*”. Não vislumbramos que comprovativo de pagamento pode o arrendatário com apoio judiciário apresentar, visto estar isento do mesmo.

Como comina o art. 15º-F, n.º4 do NRAU, na falta de pagamento da taxa de justiça e da caução, a oposição tem-se por não deduzida. A este propósito, chamamos a atenção para o art. 12º, n.º2 do DL segundo o qual “*a não apresentação, no prazo de 10 dias, do documento previsto (comprovativo de pagamento da taxa de justiça) é havida como desistência do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, não prosseguindo o BNA com os trâmites necessários à execução para pagamento de quantia certa*”. Parece-nos que existe alguma incoerência entre o disposto no NRAU e o disposto no DL, na medida em que nos parece que “*não deduzida*” é bastante diferente de “*desistência do pedido*”. Aliás, por parecer dado pela Ordem dos Advogados<sup>124</sup>, considerou-se que tal opção era “*incompreensível e absurda*”, não podendo deixar de ser alterada e que “*a única*

---

<sup>122</sup> O art. 9º, n.º 2 da Portaria e o art. 15º-F, n.º2 do NRAU dispõem que a entrega da oposição em formato de papel implica o pagamento de uma multa no valor de duas unidades de conta. Tendo em conta o montante da UC, parece um bom desincentivo ao gasto desnecessário de papel.

<sup>123</sup> Note-se que os custos para a oposição são bastante mais elevados do que para dar entrada do requerimento variando entre os 306 € e os 612 € consoante seja um processo inferior ou superior a 30 mil euros. A intenção do legislador terá sido a de evitar que o inquilino se sirva desta possibilidade apenas para atrasar o processo.

<sup>124</sup> Parecer da Ordem dos Advogados relativo ao projeto do decreto-lei de regulamentação do BNA, datado de 22 de Outubro de 2012;

*consequência juridicamente admissível é a de o BNA não promover os trâmites da execução para pagamento de quantia certa*". Todavia, a redação final do DL não acatou as sugestões da OA pelo que a desconexão entre os dois diplomas se mantém.

Distribuído o processo (art. 15º-H), o juiz notifica as partes da data de audiência de julgamento a realizar-se no prazo de 20 dias a contar da distribuição (art. 15º-I, n.º 1). Sendo este um processo urgente, não há lugar, em princípio, ao adiamento da audiência (art. 15º-I, n.º2) e o juiz dita para a ata, na própria audiência, a sentença devidamente fundamentada (art. 15º-I, n.º10). Se tiver sido cumulado o pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso, a decisão judicial que condene o arrendatário constitui título executivo para a ação executiva para pagamento de quantia certa, nos termos gerais, não havendo todavia lugar a oposição à execução (art. 15º-J, n.º 5 e 6).

À parte dos incidentes que a lei admite que sejam deduzidos em separado, como o pedido de diferimento da desocupação e a impugnação do título para desocupação do locado, previsto no art. 15º-P do NRAU, que só pode ser feita em momento posterior, toda a defesa do arrendatário deve ser feita nesta oposição.

#### ***4.4. Suspensão e diferimento da desocupação***<sup>125</sup>

Segundo o art. 15º-M, pode haver lugar à suspensão da desocupação do locado, que basicamente se desenvolve nos mesmos termos já explanados para a EPECIA (art. 863º do CPC). Essa suspensão é, em primeiro lugar, da competência do AE, notário ou oficial de justiça (art. 15º-M, n.º1) sendo efetuada quando se verifique uma das hipóteses previstas nas alíneas do n.º1 ou do n.º2. Curiosamente, a al.b) prevê que haja suspensão quando o arrendatário exhiba título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual e o documento comprovativo da comunicação ao senhorio ou da autorização ou reconhecimento por este daquele subarrendamento ou cessão. Ora o que está aqui em causa é uma hipótese de resolução do contrato, nos termos do art. 1083º, n.º2, al. e) do CC, que só poderá ser invocada "*nos termos da lei do processo*" (art. 1084º, n.º1 do CC).

---

<sup>125</sup> Fazemos uma remissão para o ponto 4 do Capítulo II relativo à EPECIA, dadas as semelhanças existentes entre os dois regimes.

Pelo que, a existência desta norma no âmbito do PED não faz qualquer sentido, pois nunca terá aplicação.<sup>126</sup>

O arrendatário tem 10 dias para requerer ao juiz a confirmação da suspensão, sob pena de as diligências prosseguirem (art. 15º-M, n.º3). Ouvido o senhorio, o juiz terá 5 dias para tomar a sua decisão de suspender ou não a desocupação (art. 15º-M, n.º4).

O art. 15º-N prevê a possibilidade de o arrendatário fazer pedido de diferimento da desocupação, nos mesmos termos já enunciados para a EPECIA (art. 864º do CPC) e ainda nos constantes do art. 15º-O do NRAU. Assim, dentro do prazo para oposição ao requerimento (art. 15º-N, n.º 1), o arrendatário pode requerer ao juiz o diferimento da desocupação com fundamento em razões sociais imperiosas.

O senhorio é, de seguida, notificado para contestar, no prazo de 10 dias, conforme prevê o art. 15º-O, n.º2 do NRAU e o art. 11º, n.º3 da Portaria n.º9/2013.

O art. 11º, n.º1 do DL n.º1/2013 veio esclarecer que sendo apresentado esse pedido, o BNA só pode converter o requerimento de despejo em título de desocupação após ser notificado da decisão judicial referente àquele pedido. Daqui se infere claramente que o pedido de diferimento “suspende” a formação do título para desocupação do imóvel, apesar de tal não decorrer expressamente do art. 15º-E.

Tanto a suspensão da desocupação como o diferimento estão sujeitos a distribuição ao juiz (art. 15º-S, n.º 6), pelo que é obrigatória a constituição de mandatário (art. 15º-S, n.º4).

#### ***4.5. Impugnação do título e recurso da decisão para desocupação do locado***

Segundo MARIA OLINDA GARCIA<sup>127</sup>, o art. 15º-P, que prevê a possibilidade de impugnação do título para desocupação, “*constitui uma ‘válvula de segurança’ num procedimento que se pretende célere mas que não pode descurar a garantia dos direitos do arrendatário*”. Esta impugnação só poderá ser feita com fundamento na violação das formalidades previstas nos art. 9º e 10º, bem como no art. 15º-D do NRAU (referente às notificações).

---

<sup>126</sup> Neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, p.213, que entende que este erro se deve “*a uma transcrição de normas do CPC, sem cuidar do seu diferente contexto processual*”;

<sup>127</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, p. 218;

O não cumprimento do disposto nestes artigos significa que, na verdade, não existe título para desocupação, pois não teria sido dada a oportunidade ao arrendatário de se defender.

O arrendatário deverá, no prazo de 10 dias a contar do momento em que tomou conhecimento, apresentar a impugnação do título no tribunal judicial competente, isto é, do local do imóvel. Segundo MARIA OLINDA GARCIA<sup>128</sup>, este será também o momento oportuno, se for esse o caso, para invocar outros meios de defesa, como deduzir oposição à pretensão de desocupação do senhorio ou requerer o diferimento. Entende a autora que tal se justifica não só por razões de economia processual, mas também pelo que resulta do art. 15º-P, n.º3, c) que atribui efeito meramente devolutivo à impugnação do título. Vários autores<sup>129</sup> consideram a atribuição deste efeito à impugnação como incompreensível ou mesmo inconstitucional por não assegurar, pelo menos de forma eficaz, os direitos de defesa do arrendatário, já que a desocupação do local irá prosseguir. Aliás, mesmo efeito tem o recurso da decisão judicial para desocupação. Efetivamente não vislumbramos qualquer sentido para esta “solução” legal, pois o interesse imediato do arrendatário é precisamente não ter que abandonar a casa onde habita. Que sentido faz que, por exemplo, o recurso de uma ação de despejo tenha efeito suspensivo (art. 647º, n.º3, al.b) do CPC) e um outro recurso que, sendo certo que resulta de um processo extrajudicial, implica exatamente as mesmas partes (arrendatário e senhorio) do primeiro, tenha efeito meramente devolutivo? Para nós, a ideia subjacente ao art. 647º, n.º3, al.b) do CPC de garantia do direito constitucional à habitação (art. 65º da CRP) deveria ter exatamente a mesma aplicação no caso do PED, sob pena de violação do princípio de igualdade de partes (art. 13º da CRP).

Quanto ao recurso da decisão judicial prevê o art. 15º-Q que há sempre lugar a recurso de apelação para o Tribunal da Relação, independentemente do valor da causa e da sucumbência. Por “decisão judicial” devemos considerar tanto a impugnação do título para desocupação do locado como a ação para oposição à pretensão do senhorio. Apesar de ter semelhanças com o recurso previsto para a ação de despejo, como vimos a diferença reside no efeito dessa decisão.

---

<sup>128</sup> Id., Ob.cit., p. 219;

<sup>129</sup> Maria Olinda Garcia, Elizabeth Fernandez, entre outros;

#### 4.6. Fase executiva

Uma vez constituído o título para desocupação, por via judicial ou por via do BNA nos termos já expostos, segue-se a fase executiva. Nesta fase, pretende-se efetivar a pretensão de despejo mas já não a pretensão de pagamento das rendas, encargos e despesas que deverá ser executada de forma autónoma na execução para pagamento de quantia certa.

A desocupação coativa do locado é efetuada pelas entidades competentes logo que haja título ou decisão judicial para esse efeito (art. 15º-J, n.º1), podendo ser solicitado o auxílio de autoridades policiais, quando seja necessário o arrombamento da porta e a substituição da fechadura, sem necessidade de prévia autorização judicial para esse efeito (art. 15º-J, n.º3). Contudo, nas situações em que o arrendatário não desocupe voluntariamente ou não cumpra o prazo previsto no acordo celebrado com o senhorio para sair, quando não tenha havido oposição ao requerimento<sup>130</sup> e quando estejamos perante um contrato de arrendamento para fins habitacionais, o AE, notário ou oficial de justiça devem apresentar um requerimento no tribunal competente, o qual tem natureza urgente, a fim de, no prazo de 5 dias, ser autorizada judicialmente a entrada imediata no domicílio (art. 15º-L, n.º1 e art. 14º do DL n.º1/2013), salvo quando existam indícios de abandono (art. 14º, n.º2 do DL) e nele não se encontrem pessoas.<sup>131</sup> Esta dispensa da autorização judicial para entrada na habitação coloca-nos, no entanto, algumas dúvidas quando à sua constitucionalidade. É certo que poderão existir indícios de abandono, mas não deixa de haver uma entrada num domicílio contra a vontade do arrendatário e, de acordo com o art. 34º, n.º2 da CRP, essa entrada só poderá ser efetuada quando seja ordenada pela autoridade judicial competente.

---

<sup>130</sup> Quando, portanto, o juiz ainda não se pronunciou sobre a entrada no domicílio, o que necessariamente acontece quando o processo já lhe fora concluso.

<sup>131</sup> Nos termos do art. 14º, n.º4 do DL, considera-se que existem indícios sérios de abandono quando se verificarem pelo menos duas das seguintes situações: o fornecimento de água ou eletricidade encontra-se interrompido há mais de 2 meses; a caixa de correio encontra-se cheia; o imóvel encontra-se devoluto;

#### 4.7. Os Números do PED

O Procedimento Especial de Despejo funciona agora há pouco mais de um ano<sup>132</sup> e desde então até Janeiro de 2014<sup>133</sup> deram entrada no BNA 3338 pedidos de despejo. Sublinhe-se que este procedimento foi criado para acelerar os despejos, que demoravam, por vezes, anos a ser resolvidos nos tribunais portugueses. Pretendia-se que fosse possível conseguir um título de despejo num período médio de três meses.

Segundo o último relatório da Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano (CMRAU), muitos dos pedidos dizem respeito a contratos de arrendamento para habitação celebrados após 1990 (cerca de 68%) e a esmagadora maioria (cerca de 90,68%) tem como fundamento a resolução pelo senhorio por falta no pagamento das rendas, encargos ou despesas (art. 1083º, n.º3 do CC).

Do total de requerimentos que deram entrada no BNA foram recusados 1489 (cerca de 44,60%). Segundo o relatório da CMRAU, efetuado em Janeiro do corrente ano, em 60% dos casos aquela recusa deveu-se à falta ou deficiências presentes na comunicação do senhorio para efeito da resolução do contrato por falta de pagamento das rendas e em 12% por frustração da apresentação do comprovativo de pagamento do imposto de selo.

Contas feitas, do total de 3338 requerimentos que chegaram ao BNA pouco mais de metade (1849) seguiram os seus trâmites e passaram a triagem do balcão. De acordo com o segundo relatório da CMRAU, foram emitidos 829 títulos de desocupação (incluindo aqueles decretados por sentença judicial). Quanto há emissão de títulos registou-se um grande aumento do primeiro relatório (Junho de 2013) para o segundo (Janeiro de 2014) já que naquele ficou registado que, do total de requerimentos recebidos até então, apenas 8,51% se converteram em títulos de desocupação e, no segundo, esse número aumentou para 59,81%.

Após uma análise dos dados provenientes desses relatórios, cremos que o principal problema reside no número de requerimentos recusados logo à chegada ao BNA, que representam quase metade da totalidade dos pedidos que nele dão entrada. Segundo a

---

<sup>132</sup> O BNA começou a funcionar em pleno a 8 de Janeiro de 2013;

<sup>133</sup> Data do segundo e mais recente relatório trimestral da Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano;

CMRAU, este número “*anormal*”<sup>134</sup> deve-se à falta de informação quanto ao funcionamento do PED da parte dos senhorios.

No primeiro relatório realizado, a CMRAU assumiu algumas deficiências no funcionamento do BNA, a saber: no funcionamento da aplicação informática do BNA que, nomeadamente, não permite a disponibilização eletrónica do título de desocupação ao AE; o atraso na expedição da notificação ao inquilino e problemas no registo dessas notificações; na articulação por via eletrónica com os tribunais; na comunicação entre as entidades competentes, nomeadamente nos casos em que os despejos são efetuados por AE e depois não são comunicados ao BNA.

Os problemas apontados pela CMRAU são sobretudo de natureza técnica e informática, mas cremos que o PED têm algumas deficiências bem mais profundas do que estas.

De acordo com a informação que recolhemos de várias fontes, nomeadamente alguns exemplos de prática da advocacia, é fácil concluir que a resolução destes processos no espaço de 3 meses está ainda um pouco longe da realidade. Apesar da maior rapidez na resolução dos processos, a maioria dos arrendatários deduz oposição o que implica, como vimos, que o processo passe para o tribunal competente o que, desde logo, atrasa o seu andamento.

Parece-nos também que muitos dos atrasos e dificuldades do PED e do BNA se prendem com a fraca preparação dos funcionários judiciais que muitas vezes não estão aptos a resolver as questões que surgem. Vejamos um exemplo prático e real<sup>135</sup>: o senhorio apresenta o requerimento de despejo e o arrendatário é notificado para se opor ao mesmo. Decorre o prazo de 15 dias legalmente fixado e não é deduzida qualquer oposição o que, nos termos do art. 15º-E, n.º1, al. a), resultaria na conversão imediata do requerimento em título de desocupação. Todavia, tal não ocorreu. Não ajudando à situação, foi mais tarde apresentada no BNA a oposição àquele requerimento e, mesmo tendo sido feita com um atraso de 10 dias, o processo foi remetido para o tribunal, suspendendo-se a emissão do título de desocupação. O problema resolveu-se, mais tarde, em tribunal visto o erro ter sido de imediato detetado, mas são diligências completamente desnecessárias e que em nada contribuem para a celeridade do procedimento.

---

<sup>134</sup> Primeiro relatório da CMRAU – Junho de 2013;

<sup>135</sup> Do qual tomei conhecimento por intermédio de uma colega advogada-estagiária no âmbito do seu estágio;

## CONCLUSÃO

---

São vários os que apontam críticas a meios de desjudicialização, como o Procedimento Especial de Despejo, por colocarem em causa o legítimo direito dos cidadãos à justiça.<sup>136</sup> Não podemos concordar, de todo, com estas críticas pois não nos parece que os problemas de que se fere o PED tenham a ver com a sua característica de mecanismo não judicial e muito menos podemos concordar com o facto de pôr em causa a justiça, pois esta não se efetiva só nos tribunais, como é bom de ver.

O certo é que existem, de facto, várias questões problemáticas, que ao longo desta dissertação fomos apontando e que se resumem aos seguintes tópicos:

- Desde logo a rigidez da “fase de triagem” do PED e os requisitos que aí são impostos passíveis de criar grandes dificuldades, principalmente no que diz respeito aos contratos mais antigos. Existem situações que deveriam ser ressalvadas, dadas as circunstâncias que lhes são inerentes (mormente a da antiguidade), principalmente no que toca à apresentação do contrato escrito e do comprovativo do pagamento do imposto de selo. Quanto a este último não podemos deixar de reforçar as sérias dúvidas que nos levanta por considerarmos que consubstancia uma restrição não admissível ao art. 20º da CRP e uma clara desigualdade em face do regime da ação de despejo e do processo civil em geral. Ainda que aceitássemos a sua admissão, não poderíamos deixar de tecer uma crítica ao facto de não estar prevista nenhuma forma no regime do PED de o compatibilizar com a prescrição do imposto;
- O efeito meramente devolutivo da impugnação do título de desocupação, bem como do recurso da decisão judicial de desocupação que não assegura, pelo menos da forma eficaz exigida pelo art. 20º da CRP, nos termos já expostos, os direitos de defesa do arrendatário. Mais uma vez, situações iguais são tratadas de forma desigual;

---

<sup>136</sup> Principalmente advogados – veja-se Guilherme Figueiredo (Presidente do Conselho Distrital do Porto da OA à data de 2 Outubro 2013) em entrevista dada ao Diário Imobiliário; António Raposo Subtil, em entrevista à revista Vida Económica; Jorge Pracana - no *Congresso dos Advogados Portugueses*;

- A dispensa da autorização judicial para entrada na habitação quando existam indícios de abandono do imóvel e nele não se encontrem pessoas o que, para nós, constitui uma violação da vontade do arrendatário não admissível nos termos do art. 34º, n.º5 CRP;
- Por fim, as várias divergências entre os três diplomas (NRAU, o DL n.º 1/2013 e a Portaria n.º 9/2013) que tornam difícil a compreensão e apreensão simples e clara do procedimento e dos seus trâmites legais;

Em face ao exposto, questionamos até que ponto este procedimento especial trouxe inovações ao regime do despejo, nomeadamente no que diz respeito à EPECIA. Não teria sido preferível manter o regime anterior e os títulos executivos previstos no antigo art. 15º do NRAU? Será que o procedimento veio, como anunciou, facilitar os despejos e retirar processos dos tribunais?

Compreendemos e até concordamos que sim para os processos ditos “simples” em que não existe oposição da parte do arrendatário, não havendo por isso necessidade de intervenção do juiz. Todavia, questionamos a eficácia deste procedimento principalmente para fazer valer as máximas de celeridade e simplicidade a que se propôs. Talvez ainda seja cedo para falar da celeridade, por ainda não existirem dados suficientes para inferir conclusões com convicção. Contudo, cremos que a “simplicidade” do procedimento está à vista de todos.

Não obstante todas as dificuldades técnicas que se poderão considerar naturais num mecanismo tão recente existem outras questões, que atrás enumerámos, que não se resolvem com o decurso do tempo e que em muito prejudicam a simplicidade e a eficácia deste procedimento e, principalmente, a sua compatibilidade com a nossa Lei Fundamental e às quais não podemos fechar os olhos.

Retomando a questão enunciada na introdução desta dissertação, entendemos que a ideia subjacente à criação de um procedimento especial de despejo é, aparentemente, coerente com os princípios de celeridade e simplicidade processual e que, sem mais, se afigura como um caminho lógico a percorrer. Todavia, pelas razões que fomos expondo ao longo desta dissertação, receamos terem estas alterações vindo efetivamente criar um regime processual de despejo misto e complexo e que, muito provavelmente, terminará na

secretária de um juiz que, por força do seu caráter urgente, lhe dará prioridade, não deixando todavia de, com isso, atrasar todos os outros processos que tem nas suas mãos.

Com tudo dito, é nossa opinião que, nos moldes em que se encontra e que procurámos analisar exaustivamente ao longo deste trabalho, o Procedimento Especial de Despejo não poderá alcançar as máximas de celeridade e simplicidade inicialmente enunciadas dado conter graves falhas no seu conteúdo e tramitação, para as quais é impreterível que se procurem soluções e para as quais humildemente esperamos ter, de alguma forma, contribuído.

## BIBLIOGRAFIA

---

- AMARAL, Jorge Augusto Pais de – “Direito Processual Civil”, 11ª edição, Almedina, 2013;
- BASTOS, Fernando da Silva – “A resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas em caso de mora superior a três meses. Acção de Despejo ou Comunicação?”, *in Compilações Doutriniais, Verbo Jurídico*, Maio 2010;
- COLAÇO, Amadeu - *Reforma do novo regime do arrendamento urbano*, Almedina, 2013;
- COLETÂNEA DE JURISPRUDÊNCIA – O novo Regime do Arrendamento Urbano na jurisprudência das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça (sumários de acórdãos de 2007 a Julho de 2012);
- COMISSÃO DE MONITORIZAÇÃO DA REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO – 1º Relatório (Junho de 2013) e 2º Relatório (Janeiro de 2014);
- COSTA, Patrícia Cordeiro da – “Formas do contrato de arrendamento urbano - algumas notas sobre o problema da forma no contrato de arrendamento urbano e a sua ligação eventualmente problemática com a justiça do caso concreto”, *in Compilações Doutriniais, Verbo Jurídico*, 2009;
- FERNANDEZ, Elizabeth - “O procedimento especial de despejo (revisitando o interesse processual e testando a compatibilidade constitucional) ”, *in Revista Julgar*, 2013;
- FIALHO, António José - “Da teoria à prática. Algumas dificuldades na aplicação do novo regime da ação executiva”, *SJ 29 Out/Dez. (2004)*, 69-79;

- FREITAS, José Lebre de - “A nova acção de despejo” in *Themis: Revista da Faculdade de Direito da UNL, Ano 8, n.º15 (2008)*, pp. 75 a 82;
- FURTADO, Pinto - *Manual do Arrendamento Urbano*, 3ª ed., 2001, vol.I, 5ª ed., 2009 e vol. II, 5ª ed. 2011, Coimbra, Almedina;
- GARCIA, Maria Olinda – *Arrendamento urbano anotado: regime substantivo e processual, (alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, Coimbra Editora, 2012;
  - “Alterações ao regime substantivo do arrendamento urbano – apreciação crítica da reforma de 2012”, in *Revista da Ordem dos Advogados*, Agosto 2012;
  - *A acção executiva para entrega do imóvel segundo a Lei n.º6/2006 de 27 de Fevereiro*, Coimbra Editora, 2006;
  - “Resolução do contrato de arrendamento urbano por falta de pagamento de rendas – vias processuais”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º24, Outubro/Dezembro de 2008, pp. 65;
- GEMAS, Laurinda, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge – *Arrendamento Urbano*, 3ª ed., Lisboa, 2009;
- GONÇALVES, Dias (Serra Lopes, Cortes Martins, Sociedade de Advogados, R.L.)
  - “O novo procedimento especial de despejo (PED)”, in *For your Information*, 2012;
- LEITÃO, Luís Menezes – *Arrendamento urbano*, Almedina, 2013;
- LEITÃO, Morais, Galvão TELES, Soares da SILVA & Associados, Sociedade de Advogados, R.L. - “Procedimento Especial de Despejo” in *Briefing - Imobiliário*, Setembro de 2012;

- MAGALHÃES, David – *A resolução do contrato de arrendamento urbano*, Coimbra, 2009, pp.216 e 217;
- MAIA, Santos, Marques & Moreira, Sociedade de Advogados, R.L. - “Procedimento Especial de Despejo”, *in Newsletters (www.smmm.pt)*, Abril de 2013;
- MARINHO, CARLOS - *A cobrança de créditos na Europa : os processos europeus de injunção e pequenas causas*, Lisboa, Quid Juris, 2012;
- MATOS, João de, - *A ação de despejo e os outros meios de cessação do arrendamento no novo CPC*, Porto, Livraria Machado, 1963;
- MARTINEZ, Pedro Romano – *Direito das Obrigações (Parte especial). Contratos*, Almedina, 2010;
- Memorando de Entendimento sobre as condicionalidades da política económica, Maio de 2011;
- Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território - “As novidades em matéria de Reabilitação Urbana e Arrendamento”, *in Newsletters do Governo de Portugal*, Maio 2012;
- MORAIS, Fernando de Gravato - “A acção de despejo por falta de pagamento de renda: Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 23-10-2007”, *in Cadernos de Direito Privado*, ISSN 1645-7242 (Abril/Junho 2008), pp. 59-69;
  - *Falta de pagamento da renda no arrendamento urbano*, Almedina, 2010;
- NABAIS, Carlos, Manteigas MARTINS, Carla SANTOS FREIRE, José M. RAIMUNDO - “Novo regime do arrendamento urbano – Anotado e Comentado”, *in Vida Económica*, 2013;

- OLIVEIRA, Fernando Baptista de – *A resolução do contrato no novo regime do arrendamento urbano*, Almedina, 2007;
- ORDEM DOS ADVOGADOS – *Parecer sobre o projecto de decreto-lei de regulamentação do Balcão Nacional de Arrendamento*, Lisboa, 22 de Outubro de 2013;
- PEREIRA, Diogo Castanheira – *Interesse Processual na Acção Declarativa*, Coimbra Editora, 2011;
- PINTO, Rui - *O novo regime processual do despejo*, Coimbra Editora, 2013;
- PITÃO, José António de França – *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado – Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro*, Almedina, 2006;
- PRACANA, Jorge – “Desjudicialização e/ou Justiça?”, in *Congresso dos Advogados Portugueses: Para um Reforma da Justiça (11, 12, 13 de Novembro)*, Figueira da Foz, 2011;
- PRATA, Ana – *Dicionário Jurídico: Direito Civil, Direito Processual Civil, Organização Judiciária*, Volume I, 5ª edição, Almedina, 2010;
- RAPOSO, João Vasconcelos, Luís BAPTISTA CARVALHO - *Injunções e Ações de Cobrança*, Lisboa, Quid Juris, 2012;
- RIJO, André Santos (Abreu Advogados, Sociedade de Advogados, R.L.) - “O procedimento de despejo na nova lei das rendas”, in *Direito Imobiliário*, Fevereiro 2013;
- SRS, Advogados - “Nova lei do Arrendamento Urbano”, Agosto de 2012;
- SUBTIL, Raposo e Advogados, Sociedade de Advogados, R.L. - “Revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano (NRAU)”;

## JURISPRUDÊNCIA

---

- Acórdão Supremo Tribunal de Justiça de 06.05.2010;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 15.04.2008;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 10.12.2013;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 30.04.2009;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 31.05.2012;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 25.10.2012;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 24.05.2007;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 23.10.2007;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 08.11.2007;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 31.03.2009;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa 14.05.2009;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 20.05.2010;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 31.05.2010;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 13.09.2012;
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 04.02.2013;
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 30.01.2008;
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 19.02.2009;
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 27.10.2009;
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 10.11.2009;
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 02.03.2010;
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 28.11.2013.

Nota: todos os acórdãos se encontram disponíveis no endereço eletrónico [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

## ÍNDICE

---

Introdução .....	5
------------------	---

### CAPÍTULO I

#### As Formas de Cessação do Contrato de Arrendamento

1. Nota introdutória .....	7
2. Revogação .....	8
3. Oposição à Renovação .....	9
4. Denúncia .....	11
5. Caducidade .....	13
6. Resolução .....	14
6.1. Resolução pelo senhorio .....	15
6.2. Resolução pelo arrendatário .....	21

### CAPÍTULO II

#### A Via Judicial - A Ação de Despejo

1. Introdução – O recurso à ação de despejo .....	22
2. Pressupostos processuais .....	26
3. Tramitação Processual .....	28
4. Execução para entrega de coisa imóvel arrendada .....	32

## CAPÍTULO III

### A Via Extrajudicial - O Procedimento Especial de Despejo

1. Introdução .....	35
2. O recurso ao PED - o retomar da questão do interesse processual.....	37
3. Requisitos processuais .....	40
4. Tramitação do PED.....	43
4.1. Apresentação do requerimento.....	43
4.2. Notificação e formação do título de desocupação.....	45
4.3. Oposição do arrendatário .....	46
4.4. Suspensão e diferimento da desocupação .....	48
4.5. Impugnação do título e recurso da decisão para desocupação do locado .....	49
4.6. Fase executiva .....	51
4.7. Os Números do PED .....	53
Conclusão.....	54
Bibliografia .....	57
Jurisprudência.....	61