



Ricardo André Fernandes Alves

# Procedimento Especial de Despejo

Reflexão sobre uma nova figura processual

Dissertação de Mestrado, na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Forenses, apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, sob orientação da Professora Doutora Maria Olinda da Silva Nunes Garcia

Coimbra/2015



UNIVERSIDADE DE COIMBRA



# **Procedimento Especial de Despejo**

*Reflexão sobre uma nova figura processual*

Por

Ricardo André Fernandes Alves

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 a Orientação da  
Professora Doutora Maria Olinda da Silva  
Nunes Garcia

Coimbra/2015

*"Não desista, vá em frente. Sempre há uma chance de você tropeçar em algo maravilhoso.  
Nunca ouvi falar em ninguém que tivesse tropeçado em algo enquanto estava sentado".  
Charles F. Kettering*

*Ao meu pai pelo encorajamento,*

*À minha mãe por sempre acreditar em mim,*

*Ao meu irmão pelas intermináveis horas de companhia,*

*À Rita pela paciência e pelo auxílio neste desafio,*

*À minha orientadora, Professora Doutora Maria Olinda Garcia, pela orientação, pelos conselhos e  
pela dedicação.*

*A toda a minha família e amigos, por serem um grande suporte.*

## **ABREVIATURAS**

Ac. – Acórdão

Art.(s) – Artigo(s)

BNA – Balcão Nacional de Arrendamento

CC – Código Civil

CIS – Código do Imposto de Selo

CPC – Código de Processo Civil

CRP – Constituição da República Portuguesa

RAU – Regime do Arrendamento Urbano

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

NRAU/2012 – Novo Regime do Arrendamento Urbano, instituído pela Lei n.º31/2012

DL – Decreto-Lei

TRP - Tribunal da Relação do Porto

TRL – Tribunal da Relação de Lisboa

TRE – Tribunal da Relação de Évora

TRC – Tribunal da Relação de Coimbra

TRG – Tribunal da Relação de Guimarães

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TEDH – Tribunal Europeu dos Direitos do Homem

p.(pp.) – página (s)

PED – Procedimento Especial de Despejo

Proc. – Processo

s. (ss.) – Seguinte(s)

UC- Unidades de Conta Processuais

CP - Código Penal

## ÍNDICE

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>7</b>
<b>1. DIFICULDADES DO MERCADO DE ARRENDAMENTO E A NECESSIDADE DE UMA NOVA REFORMA.....</b>	<b>10</b>
<b>2. PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO .....</b>	<b>14</b>
2.1. Breve caracterização.....	14
2.2. Função secundária do PED.....	15
<b>3. NATUREZA JURÍDICA .....</b>	<b>18</b>
<b>4. ÂMBITO DE APLICAÇÃO .....</b>	<b>21</b>
4.1. Documentos necessários para a interposição do PED .....	23
4.2. Aplicabilidade do PED: meio optativo ou de carácter obrigatório.....	25
<b>5. REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE DO PED .....</b>	<b>29</b>
<b>6. TRAMITAÇÃO PROCESSUAL .....</b>	<b>34</b>
6.1. Princípios estruturantes do PED.....	34
6.2. Fases integrantes da tramitação do PED.....	37
6.2.1 Fase Injuntória.....	38
6.2.1.1 Requerimento de despejo .....	38
6.2.1.2 Notificação do requerido .....	41
6.2.1.3 Conversão em título de desocupação .....	43
6.2.1.4 Oposição à pretensão de despejo .....	44
6.2.1.5 Pedido de diferimento da desocupação.....	46
6.2.2 Fase Contenciosa .....	49
6.2.3 Fase Executiva.....	52
6.2.3.1 Desocupação do locado .....	52
6.2.3.2 Suspensão da desocupação .....	57

6.2.3.3 Impugnação do título de desocupação do locado .....	61
6.3. Recursos das decisões judiciais .....	63
6.4. Responsabilidade por uso indevido ou abusivo do PED .....	65
6.5. Extinção do PED.....	68
6.6. Tramitação da execução para pagamento de rendas, encargos ou despesas em mora.....	68
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>70</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>74</b>
<b>JURISPRUDÊNCIA .....</b>	<b>79</b>
<b>LEGISLAÇÃO E DEMAIS DOCUMENTAÇÃO.....</b>	<b>81</b>

## INTRODUÇÃO

O tema central deste trabalho é o Procedimento Especial de Despejo, por ser algo relativamente recente e uma novidade para o regime de arrendamento.

O regime legal do arrendamento foi alvo de uma reforma, em 2012, pela introdução da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto (com entrada em vigor 120 dias após a sua publicação). Esta lei, para além das alterações à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, respeitante ao regime do arrendamento urbano, vem também alterar o regime substantivo presente no Código Civil e o regime processual do Código de Processo Civil.

No entanto, de entre as várias alterações resultantes desta lei a mais representativa deve-se à criação do Procedimento Especial de Despejo. Trata-se de um mecanismo processual de carácter extrajudicial (porque funciona fora dos tribunais) destinado a obter o despejo de uma forma célere e eficaz.

Conforme é afirmado na Proposta de Lei n.º 38/XII, a finalidade da revisão do regime do arrendamento é sobretudo tornar o mercado de arrendamento mais atrativo e numa opção mais segura. Já há muito que se ansiava uma reforma no arrendamento capaz de solucionar os diversos problemas, advindos do regime vincuista, que resultavam na escassez de imóveis e, conseqüentemente, nos preços excessivos praticados no mercado de arrendamento.

Assim, com a implementação do Procedimento Especial de Despejo, o senhorio passa a ter – ao par da via judicial (ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada, prevista nos arts. 862.º e ss. CPC) dois meios processuais para recuperar o seu imóvel.

No entanto, com a entrada do NRAU/2012, a ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada viu o seu âmbito de aplicação reduzido, já que os documentos que constituíam título executivo deixaram de o ser. Nesta senda, a escolha do meio processual destinado à recuperação do imóvel irá ficar condicionada pela forma como o contrato se extinguiu, ou seja, se o senhorio cessou o contrato recorrendo à ação de despejo, terá obrigatoriamente que lançar mão da ação executiva, uma vez que com o NRAU/2012 apenas as sentenças condenatórias é que servem de base às ações executivas. Assim sendo, o âmbito de aplicação do PED fica circunscrito a todos os contratos de arrendamento extintos não resultantes da ação de despejo.

A grande característica que destaca este procedimento encontra-se, essencialmente,



na possibilidade de se formar um título para desocupação do locado na ausência de um órgão de controlo judicial, sempre que o requerido não deduza oposição. No entanto, poderá questionar-se a verdadeira natureza jurídica deste ato levado a cabo pelo secretário judicial – conversão do requerimento de despejo em título de desocupação – pelo que, não descuremos a abordagem desta questão neste estudo.

No que diz respeito ao funcionamento deste mecanismo processual este apresenta, de certa forma, um retrocesso à ação de despejo que era prevista em sede do revogado RAU. Assim, dentro do mesmo procedimento reúne-se a fase destinada a formar um título ou sentença de desocupação do locado e a respetiva fase executiva destinada a recuperar o imóvel e entregá-lo ao respetivo senhorio, ao contrário do que acontece na via judicial, onde a fase executiva é autónoma da fase declarativa.

A respetiva tramitação é composta por três fases distintas: fase injuntória, fase judicial e fase executiva. A fase injuntória caracteriza-se pela formação de um título para desocupação do locado na ausência do controlo de um órgão judicial, enquanto que na fase judicial ocorre uma ação declarativa pura perante um juiz, cabendo-lhe tomar uma decisão acerca da procedência ou improcedência do pedido do senhorio. A fase executiva destina-se a realizar todas as diligências necessárias para investir o senhorio na posse do imóvel.

No entanto, mesmo na hipótese de se ter formado um título para desocupação por ausência de dedução de oposição ao requerimento de despejo, isso não implica uma diminuição dos meios de defesa do requerido.

Desde logo, à semelhança do que acontece na EPECIA, são admitidos os incidentes do diferimento da desocupação do locado e suspensão precária da desocupação, embora condicionados à verificação de certos requisitos. Poderá ainda o requerido, na fase executiva, defender-se do título para desocupação do locado mediante o incidente da impugnação.

Estes incidentes demonstram, de certa forma, a pretensão do legislador em abdicar da celeridade processual de forma a assegurar a posição do arrendatário, principalmente quando esteja em causa um imóvel para habitação permanente.

Ainda no âmbito do PED, é permitido o recurso de apelação da decisão que decreta a desocupação do locado, pese embora com efeito meramente devolutivo.

Por considerarmos de enorme importância, o facto de ser permitido neste procedimento o pedido de rendas, encargos ou despesas em mora cumulativamente com o

pedido de despejo, terminaremos a nossa reflexão com os trâmites necessários para que o senhorio possa recuperar os seus créditos vencidos e não pagos.

## 1. DIFICULDADES DO MERCADO DE ARRENDAMENTO E A NECESSIDADE DE UMA NOVA REFORMA

O mercado de arrendamento português tem vindo a crescer nos últimos anos fruto da grave crise económica que o nosso país atravessa, contudo, 73% da população portuguesa continua a preferir a propriedade no que respeita, principalmente, à habitação permanente<sup>1</sup>.

Grande parte da explicação para este descontentamento, deve-se ao chamado regime vinculinista que durante os últimos 90 anos tem “assombrado” o mercado de arrendamento<sup>2</sup>. O “vinculinismo” pode ser entendido como o “conjunto de regras da disciplina do arrendamento urbano que, tendo-se vindo, historicamente, a acentuar, visa proteger os inquilinos”<sup>3</sup>, sobretudo em quatro frentes: impedindo a cessação do contrato de arrendamento por livre iniciativa do senhorio; limitar severamente as situações em que o senhorio pode despejar o inquilino; prolongar e alongar o processo de despejo, mesmo justificado perante comportamentos ilícitos do inquilino; e, por último, congelar as atualizações das rendas ou submetê-las a atualizações modestas<sup>4</sup>.

Perante toda esta situação, os senhorios “não investem, não melhoram e não transacionam”<sup>5</sup>. Por outro lado, os poucos senhorios que ainda arriscam colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento exigem rendas elevadas para compensar o risco que correm, o que origina, inevitavelmente, um total desinteresse da maioria dos cidadãos pelo arrendamento. Esta é a realidade que tem definido a grave situação que o mercado de arrendamento tem atravessado no nosso país.

Ainda hoje sentimos o excesso de burocratização concentrado no nosso sistema processual fruto dos excessos vinculinistas. Veja-se que ainda recentemente (2011) o TEDH condenou o Estado português ao pagamento de 7,400€ devido à excessiva morosidade de

---

<sup>1</sup> INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, *Censos 2011*, Lisboa: INE, 2012, p.235.

<sup>2</sup> ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *A aprovação do NRAU (Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro): primeiras notas*, in *O Direito*, 2006 (ano 138, n.º2), p.235.

<sup>3</sup> ALBERTO BALTAZAR COELHO, *O art.1068.º do Código Civil segundo o NRAU*, in *Scientia Juridica*-tomo 58, Universidade do Minho, 2009 (n.º317, Jan-Mar), p.66.

<sup>4</sup> ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *A modernização do Direito português do arrendamento urbano*, in *O Direito*, 2004 (ano 136, n.º 2-3), p.236.

<sup>5</sup> ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *O novo regime do arrendamento urbano: dezasseis meses depois, a ineficiência económica no Direito*, in *O Direito*, 2007 (ano 139, n.º 5), p.951.

um processo que se arrastou durante mais de oito anos para que a senhoria pudesse receber o valor das rendas em atraso<sup>6</sup>.

No estudo de PAULO DUARTE TEIXEIRA<sup>7</sup>, relativo à morosidade do sistema processual, uma das principais causas da ineficácia do aparelho judicial deve-se ao índice de formalismo, ou seja, ao “*número de atos processuais por determinado tipo de processo necessários a obter o escopo final visado pelas partes*”. Segundo este autor, numa ação de despejo em Portugal são praticados (em média) 4,54 atos, enquanto que num país da common law são praticados 2,20 atos. Isto significa que para obter idêntico resultado, o aparelho judicial nacional é obrigado a realizar o dobro dos atos processuais do ordenamento de common law.

Ainda no mesmo estudo são apresentadas algumas soluções para o problema aqui retratado. Desde logo, o nosso ordenamento necessita de uma flexibilização dos mecanismos processuais, da simplificação das formas processuais e da concentração dos atos processuais<sup>8</sup>. Para tal, necessitamos de “regras e procedimentos reduzidos, rápidos e simples”. Assim, enquanto não solucionarmos o problema da burocratização para a obtenção de maior eficácia e celeridade da atuação jurídica, muitos proprietários irão recusar colocar as suas casas no mercado de arrendamento, com receio de não as conseguirem recuperar em tempo útil<sup>9</sup>.

Apesar disto, temos de reconhecer que nos últimos anos tem sido adotado um verdadeiro “*movimento de desjudicialização da justiça*”<sup>10</sup> com o recurso a mecanismos extrajudiciais para a resolução de litígios<sup>11</sup>. Também no âmbito do arrendamento têm sido adotadas medidas no sentido de combater a morosidade processual. Foi o caso do surgimento, com o NRAU, da ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada. No entanto, as expectativas têm ficado aquém das que se esperavam, sobretudo nas ações

---

<sup>6</sup> Ac. TEDH de 20/12/2011 (proc. n.º 20493/10), disponível em [www.echr.coe.int/ECHR/Homepage\\_FR](http://www.echr.coe.int/ECHR/Homepage_FR).

<sup>7</sup> PAULO DUARTE TEIXEIRA, *Os pressupostos objetivos e subjetivos do procedimento de injunção*, in Themis - Revista da Faculdade de Direito da UNL, Coimbra, 2006 (ano 7, n.º13), pp. 169-173.

<sup>8</sup> *Idem.*, p.172.

<sup>9</sup> MIGUEL SERRA, *O despejo no novo regime do arrendamento urbano, tramitação a utilizar quando está em causa a falta de pagamento das rendas*, in Gestin, 2010 (ano 8, n.º8), pp.169-170.

<sup>10</sup> JOSÉ MANUEL GONÇALVES MACHADO, *Questões polémicas da resolução do contrato de arrendamento urbano por falta de pagamento da renda nas vésperas da aprovação da Proposta de Lei n.º 38/XII*, in O Direito, 2012 (ano 144, n.º2), p.326.

<sup>11</sup> Pense-se no surgimento do processo de injunção e da ação especial para o cumprimento de obrigações pecuniárias, instituído pelo DL n.º 269/98, de 1 de setembro.

destinadas a desocupar o locado<sup>12</sup>. Veja-se que, ainda hoje, o senhorio que recorra à via judicial terá de aguardar cerca de dezasseis meses para reaver o seu imóvel<sup>13</sup>. Isto significa apenas uma coisa: o regime do arrendamento continua entregue à mercê de um “*vinculismo encapotado em teias burocráticas ou judiciais*”<sup>14</sup>.

Embora as dificuldades do mercado de arrendamento proclamassem uma nova reforma capaz de suprimir as “raízes vinculistas”, esta não foi a causa que levou ao recente aparecimento da Lei n.º31/2012, de 14 de agosto, destinada a dinamizar o mercado de arrendamento. Tal acontecimento deveu-se à intervenção do Fundo Monetário Internacional, do Banco Central Europeu e da Comissão Europeia (conjunto designado por *troika*), que impuseram ao país um conjunto de condições gerais de política económica que este deveria de adotar, de forma a beneficiar de ajuda financeira. De entre as várias condições impostas pela *troika* destaca-se a criação de um procedimento de despejo extrajudicial, com objetivo de encurtar o prazo de despejo para três meses<sup>15</sup>. Diga-se, em boa verdade, que esta era já uma solução há muito reclamada por alguns autores para resolver alguns dos problemas resultantes do contrato de arrendamento<sup>16</sup>.

Recorde-se que esta foi a primeira vez na história da legislação do arrendamento que o regime desta matéria foi diretamente alterado por imposição de instituições internacionais.<sup>17</sup> Talvez ainda não seja altura para tecer considerações acerca desta nova lei, no entanto, a promessa encontra-se feita: a nova lei pretende tornar o arrendamento num contrato mais seguro, nomeadamente através de mecanismos que permitem reagir com eficácia ao incumprimento por parte do arrendatário, de forma a devolver confiança

---

<sup>12</sup> PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)*, in *O Direito*, 2005 (ano 137, n.º 2), p.339; PINTO FURTADO, *Perspectivas do arrendamento urbano*, in *Themis-Revista da Faculdade de Direito UNL*, 2008 (ano 8, n.º15), p.15; ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *O novo regime do arrendamento urbano: dezasseis meses depois, a ineficiência económica no Direito*, op.cit, p.964.

<sup>13</sup> Vide Proposta de Lei n.º38/XII, aprovada na especialidade em 1 de Junho de 2012, disponível em <http://www.parlamento.pt/>.

<sup>14</sup> ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *O novo regime do arrendamento urbano: dezasseis meses depois, a ineficiência económica no Direito*, op.cit, p.962.

<sup>15</sup> Vide Primeiro Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica, de 17 de Maio de 2011, disponível em [www.portugal.gov.pt](http://www.portugal.gov.pt).

<sup>16</sup> Já PINTO FURTADO, in *Perspectivas do arrendamento urbano*, op.cit., p.14, defendia que deveria ser introduzido pelo legislador, em sede do NRAU, o recurso a tribunais arbitrais para dirimir conflitos resultantes do arrendamento. No mesmo sentido ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *O novo regime do arrendamento urbano*, in *O Direito*, 2005 (ano 137, n.º2), p.319, sustentava que deveriam ser criados centros de arbitragem para resolução de conflitos relacionados com o contrato de arrendamento.

<sup>17</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, 2.ªedição, Coimbra Editora, 2013, pp. 9-10.

ao senhorio no funcionamento ágil do mercado de arrendamento<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> Cfr. Proposta de Lei n.º38/XII, aprovada na especialidade em 1 de Junho de 2012.

## 2. PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

### 2.1 Breve caracterização

Conforme observado no capítulo anterior, a alteração mais significativa implementada pelo NRAU/2012 deve-se à criação do Procedimento Especial de Despejo<sup>19</sup>.

O PED é, segundo o art.15.º, n.º1 do NRAU/2012, *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.*

Assim, tal como a ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada, este procedimento visa entregar ao senhorio o seu imóvel que se encontrava arrendado, mas cujo contrato, entretanto, se extinguiu. Essa obrigação de desocupação do imóvel findo o contrato, resulta dos arts.1038.º, alínea i), e 1081.º, n.º1, ambos do CC.

Quando o arrendatário não cumpra com o dever que sobre ele impende, e uma vez que o senhorio não pode, pelas suas próprias mãos, realizar o dito despejo (*vide* art.1.º do CPC), este constitui mais uma forma – paralelamente com a EPECIA<sup>20</sup> - de realizar o chamado despejo material que, de acordo com ALBERTO DOS REIS<sup>21</sup>, significa colocar o imóvel livre e desembaraçado, para que o senhorio o possa ocupar e entrar no seu uso e fruição.

Assim sendo, este procedimento não se destina a fazer cessar um contrato de arrendamento (pelo contrário, quando se recorre ao PED pressupõe-se que o contrato de arrendamento já tenha cessado), nem tão-pouco a apreciar a validade de um contrato de arrendamento.

Conforme resulta do próprio preceito legal, este procedimento aplica-se a qualquer modalidade do contrato de arrendamento, isto é, seja ao arrendamento rural, seja ao

---

<sup>19</sup> Doravante abreviadamente designado por PED.

<sup>20</sup> Doravante utilizarei a sigla usada pela autora MARIA OLINDA GARCIA, *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006 de 27 de Fevereiro*, Coimbra editora, 2006, p.11, para designar a ação executiva para entrega coisa imóvel arrendada.

<sup>21</sup> In *Processos Especiais vol.1.º*, Coimbra, Coimbra Editora, 1982, p. 248.

arrendamento urbano. No entanto, apenas pode requerer a desocupação do seu imóvel no âmbito do PED todo aquele que revista qualidade de senhorio de um contrato de arrendamento, entretanto extinto, e já não o legítimo proprietário. Isto deve-se a um dos requisitos obrigatórios para iniciar o PED<sup>22</sup>: a apresentação de um contrato de arrendamento, pelo que, quem não revestir a qualidade de senhorio ficará automaticamente excluído da aplicação deste mecanismo, como é o caso do senhorio que seja usufrutuário do imóvel, é ele quem apresenta legitimidade para requerer a restituição do imóvel, por meio do PED, e não o proprietário radiciário. Nesta senda, ocorrendo a extinção do usufruto caducará o contrato de arrendamento levando a que, em caso de incumprimento do arrendatário, o legítimo proprietário tenha de recorrer à via contenciosa para recuperar o seu imóvel<sup>23</sup>.

No que respeita ao funcionamento deste procedimento, poderemos classificá-lo em: injuntivo, híbrido e evolutivo. Injuntivo porque se destina a criar títulos executivos para entrega de uma coisa certa, quando e se o arrendatário não se pronunciar no prazo que lhe é dado para o efeito; híbrido e evolutivo, “*pois começa por ser uma injunção para poder ser no âmbito do mesmo procedimento e depois de formado o título executivo, uma execução (não judicial) para entrega de coisa certa, ou seja, para a efetivação do despejo*”<sup>24</sup>. Ainda a propósito do funcionamento deste procedimento, será responsável por toda a sua tramitação o Balcão Nacional de Arrendamento<sup>25</sup>, enquanto secretaria judicial com competência em todo o território nacional<sup>26</sup>.

## 2.2 Função secundária do PED

A função principal do PED é formar um título para desocupação do locado, por incumprimento do arrendatário. Contudo, o PED apresenta uma funcionalidade acessória e facultativa da sua função principal, isto é, neste procedimento é possível deduzir cumulativamente com o pedido de despejo, o pedido de pagamento de rendas, encargos ou

---

<sup>22</sup> Cfr. art.15.º, n.º2, do NRAU/2012.

<sup>23</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, op.cit.*, p.18.

<sup>24</sup> ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo*, in JULGAR, 2013 (n.º19), p.77.

<sup>25</sup> Doravante abreviadamente designado por BNA.

<sup>26</sup> As regras relativas à instalação e funcionamento do BNA encontram-se previstas no DL n.º1/2013.



despesas em mora, conforme art.15.º, n.º5 do NRAU/2012.

Assim, uma vez resolvido o contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas ou outros valores em mora, assistem ao senhorio, em princípio, duas pretensões: o direito de usufruir do imóvel e o direito de ser ressarcido dos créditos vencidos e não pagos. Se tais direitos não forem satisfeitos voluntariamente pelo arrendatário, cabe ao senhorio forçar esse cumprimento<sup>27</sup>.

Ora, enquanto que pela via judicial o senhorio teria que instaurar duas ações executivas - uma ação para entrega de coisa imóvel arrendada e outra para pagamento de quantia certa -, já que o art. 709.º, n.º1, alínea b), do CPC proíbe a cumulação de ações com fins diferentes, com o PED é permitido ao senhorio deduzir cumulativamente ambos os pedidos.

No entanto, esta possibilidade apresenta-se como uma pretensão *acessória*<sup>28</sup>, uma vez que o senhorio não poderá recorrer ao PED apenas para efetuar o pedido de pagamento de valores em mora, tendo, necessariamente, que ter deduzido um pedido de despejo. Para além disso, o art.15.º, n.º6 do NRAU/2012 estipula que *no caso de desistência do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, o procedimento especial de despejo segue os demais trâmites legalmente previstos quanto ao pedido de desocupação do locado*<sup>29</sup>.

Esta pretensão também apresenta um carácter facultativo, já que o senhorio não está obrigado a efetuar o pedido de rendas e outras despesas no âmbito do PED, podendo optar por fazer o pedido de despejo neste procedimento e, simultaneamente, efetuar o pedido de rendas e outras despesas vencidas e não pagas por meio de uma ação executiva, nos termos do art.14.ºA, do NRAU/2012.

Contudo, o senhorio para se socorrer desta faculdade terá de cumprir dois requisitos cumulativos:

- i) Terá, previamente à instauração do requerimento de despejo, de comunicar ao

---

<sup>27</sup> JOSÉ MANUEL GONÇALVES MACHADO, *Questões polémicas da resolução do contrato de arrendamento urbano por falta de pagamento da renda nas vésperas da aprovação da Proposta de Lei n.º 38/XII, op.cit.*, p.341.

<sup>28</sup> RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo*, 2.ª edição, Coimbra Editora, 2013, p.132.

<sup>29</sup> No entanto, se o arrendatário proceder à desocupação voluntária do imóvel já depois de se ter constituído título ou decisão judicial para desocupação do locado, o senhorio não fica impedido de recorrer à ação para pagamento de quantia certa, conforme resulta do art.15.ºJ, n.º5 do NRAU/2012.

arrendatário o montante em dívida;

- ii) Não poderá ter intentado, em momento algum, uma ação executiva para pagamento de quantia certa relativa a esses valores em dívida.

Porém esta pretensão apenas poderá ser deduzida contra o arrendatário(s) e, tendo o arrendamento por objeto casa de morada de família, poderá ser deduzida contra os respetivos cônjuges, conforme art.7.º do DL n.º1/2013. Resulta desta mesmo artigo que no âmbito do PED não se formará título executivo para pagamento de quantia certa contra devedores subsidiários (ou seja, fiadores).<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Resulta de uma forma inequívoca, esta intenção de limitar a formação do título apenas aos arrendatários, no preâmbulo do DL n.º1/2013.

### 3. NATUREZA JURÍDICA

Na vigência do NRAU, o art.15.º previa um conjunto de documentos dotados de força executiva capazes, por si só, de desencadear uma ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada, nos termos dos arts.862.º e ss. do CPC, uma vez que eram documentos que por disposição especial tinham força executiva e, por isso, subsumiam-se no art.703.º, n.º1, alínea d), do CPC.

Com a entrada em vigor do NRAU/2012, esses documentos perderam a sua natureza executiva passando apenas a constituir documentos justificativos de iniciação do PED. Isto significa que, para ocorrer uma efetiva desocupação do locado, esses documentos terão agora que passar pelo BNA para que este os possa converter em título de desocupação de locado ou, caso o requerido deduza oposição, serem submetidos ao tribunal para que este tome uma decisão de desocupação.

Se a desocupação do locado tem por base uma decisão judicial, grandes dificuldades não se levantarão no que respeita à definição da natureza jurídica dos atos que originaram essa decisão. No entanto, quando há uma desocupação de um imóvel fundamentada num título formado na ausência, em todos os momentos, de um órgão de controlo jurisdicional, poderá colocar-se a questão de saber qual a natureza jurídica que este ato de conversão, levado a cabo por um secretário judicial, poderá assumir.

Não existe, atualmente, nenhuma referência, quer na Doutrina, quer na Jurisprudência, no que concerne à definição da natureza jurídica do PED. No entanto, recorde-se que esta questão foi alvo de alguma controvérsia no procedimento de injunção. Assim sendo, e tendo em conta que os atos praticados no âmbito do BNA apresentam semelhanças com os praticados pelo Balcão de Injunções<sup>31</sup>, torna-se de todo relevante referir algumas posições relativas a esta questão<sup>32</sup>.

---

<sup>31</sup> O Balcão de Injunções foi criado pela Portaria n.º220-A/2008, de 4 de março.

<sup>32</sup> São vários os autores que referem que o PED foi inspirado no Procedimento de Injunção, *neste sentido*: MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit., p.200; RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo*, op.cit.,p.44; ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo*, op.cit., p.72; DIAS GONÇALVES, *O novo procedimento especial de despejo (PED)*, in FYI – SLCM, 2012; MARIANA PESSOA E COSTA, *Balcão nacional de arrendamento e procedimento especial de despejo*, in FALM – Newsletter, 2013 (n.º 9).

No que concerne à Doutrina não parece haver unanimidade relativamente à natureza jurídica do procedimento de Injunção. Existem autores que sustentam que a aposição da fórmula executória por parte do secretário judicial constitui um ato meramente instrumental, não revestindo nem natureza jurisdicional nem administrativa<sup>33</sup>. Por outro lado, há quem atribua natureza declarativa, já que com a aposição de fórmula executória não se permite a satisfação de nenhum crédito, mas apenas a concessão de natureza executiva ao documento<sup>34</sup>. Há, ainda, quem sustente que o procedimento de injunção constitui um particular processo de condenação<sup>35</sup>.

Contrariamente a estas posições existe na Doutrina<sup>36</sup> e, maioritariamente na Jurisprudência<sup>37</sup>, uma certa tendência para qualificar o procedimento de Injunção como administrativo<sup>38</sup>.

Com todas estas considerações cabe-nos agora fazer uma pequena reflexão acerca desta problemática, com as devidas adaptações ao procedimento aqui em estudo. De forma semelhante ao que acontece com o procedimento de injunção, o secretário judicial do BNA é o responsável pela prática dos atos inerentes à tramitação do PED. É a este que cabe a verificação dos requisitos do requerimento de despejo (exigidos pelo art.15.ºB do NRAU/2012) e, se necessário, recusar o requerimento, podendo, ainda, convidar o requerente a apresentar uma nova peça processual. Contudo, importa ter em atenção que não é o secretário judicial que vai aferir da legitimidade material do procedimento, nem verificar se o contrato de arrendamento padece de algum vício contratual, ou se a comunicação operada pelo senhorio respeitou em concreto todos os trâmites legais exigidos pelos arts.9.º a 12.º do NRAU/2012. Cabe-lhe, antes, notificar o requerido para que este deduza oposição. No entanto, apenas na inexistência de oposição (dentro do prazo

---

<sup>33</sup> REMÉDIO MARQUES, *Curso de Processo Executivo Comum à face do Código Revisto*, Almedina, 2000, p.81.

<sup>34</sup> EDGAR VALLES, *Cobrança Judicial de Dívida, Injunções e respetivas execuções*, 4ªedição, Almedina, 2011, pp.45-46.

<sup>35</sup> FERNANDO AMÂNCIO FERREIRA, *Curso de processo de execução*, 12.º edição, Lisboa, Almedina, 2010, p.54

<sup>36</sup> MARIA RITA MONIZ, *Notas Teórico-Práticas em torno do Regime Jurídico da Injunção*, in Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, 2001 (ano 61), pp.451-452.

<sup>37</sup> Neste sentido o Ac. STJ de 26/04/2001; Ac. TRL de 02/07/2009; Ac. TRP de 14/01/2003; Ac. TRP de 26/11/2001; Ac. TRP de 04/12/2001; Ac. TRP de 11/03/2013.

<sup>38</sup> No entanto, existe certos tribunais que qualificam este procedimento como pré-judicial, neste sentido o Ac.TRE de 22/11/2012. Também partilha desta posição SALVADOR COSTA, in *A injunção e as conexas acção e execução*, 6ªedição, Almedina, 2008, p.164.

estabelecido pela lei), é que o secretário judicial adquire poderes para converter o requerimento de despejo, mediante aposição de fórmula de título para desocupação do locado. Note-se que este requerimento, ao qual foi convertido em título de desocupação, é formado completamente à margem da intervenção do juiz, por ocorrência do chamado do chamado efeito cominatório pleno extrajudicial. Ou seja, o legislador autoriza a proceder à conversão do requerimento porque o silêncio do requerido faz presumir, com um razoável grau de certeza, a existência do direito na titularidade do requerente<sup>39</sup>. No entanto, o secretário judicial não é um substituto de um juiz, já que todos os atos praticados por este são de índole administrativo.

Com o que ficou aqui exposto, temos para nós que nunca poderíamos partilhar das posições que atribuem natureza pré-judicial, declarativa ou até mesmo condenatória a um procedimento com estas características. Nesta senda, somos da opinião de que este procedimento revestirá natureza extrajudicial e apenas com a distribuição (nos termos do art.15.ºF do NRAU/2012) é que este adquire natureza judicial<sup>40</sup>.

Após todas estas considerações levanta-se inevitavelmente uma outra questão, a de saber qual a natureza que assume um título formado por conversão do BNA. Para RUI PINTO<sup>41</sup> estes títulos assumem natureza de título judicial impróprio<sup>42</sup>. Para ELIZABETH FERNANDEZ estes apresentam “*inequivocamente uma natureza completamente extrajudicial*”. Inclínamo-nos para esta segunda posição, não partilhando da opinião que classifica de título judicial impróprio, um título que se forma fora de um processo judicial e que não traduz uma apreciação ou decisão judicial<sup>43</sup>. Conforme foi referido no Ac. do TRL de 16/09/2010 não basta, para serem classificados de títulos judiciais impróprios, que estes “*brotem de um auto que não contenha uma decisão judicial em sentido próprio*”. É também necessário que surjam no curso de um processo que terá de ser jurisdicional, ou seja, aquele em que se verifica a intervenção de magistrado judicial, conclui assim o tribunal.

---

<sup>39</sup> REMÉDIO MARQUES, *Curso de Processo Executivo Comum à face do Código Revisto*, op.cit., p.80

<sup>40</sup> Cfr. ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo*, op.cit., p.75.

<sup>41</sup> In *O novo regime processual do despejo*, op.cit., p.153.

<sup>42</sup> Recorde-se que título judicial impróprio é todo aquele formado num processo mas não resultante de uma decisão judicial, JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A ação executiva – à luz do código revisto*, 2ª edição, Coimbra editora, 1997, p.55.

<sup>43</sup> Cfr. MARIA OLINDA GARCIA, *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006, de 27 de Fevereiro*, op.cit., p.44.

#### 4. ÂMBITO DE APLICAÇÃO DO PED

Conforme já referido, o PED não se destina a fazer cessar a relação de arrendamento, antes pressupõe que essa relação já esteja extinta e que o arrendatário não cumpra com a obrigação de desocupar o imóvel.

No entanto, o facto do contrato de arrendamento ter cessado não implica que a desocupação tenha de ocorrer imediatamente (embora seja regra geral no regime do arrendamento urbano, *vide* art.1081.º, n.º1 do CC). Para além das partes poderem acordar um prazo, a lei estabelece, em algumas situações, que a desocupação não tenha de ocorrer no imediato, assim acontece quando o contrato tenha cessado por resolução onde só é exigível que o arrendatário desocupe o imóvel ao fim de um mês (art.1087.º do CC). Também no arrendamento rural, regra geral, findo o contrato, só é exigível ao arrendatário que desocupe o imóvel no fim do ano agrícola em curso, independentemente da forma como este tenha cessado (*vide* art.15.º, n.º2 do RAR).

Assim sendo, enquanto não tiver decorrido o prazo exigível para desocupação do locado, o acesso a este procedimento ficará vedado.

O âmbito de aplicação do PED encontra-se também condicionado à forma de cessação do contrato de arrendamento. Embora o arrendamento constitua uma das modalidades da locação<sup>44</sup>, ficando assim sujeito às regras gerais da extinção dos contratos (Cfr., para o arrendamento urbano, o art.1079.º do CC, para o arrendamento rural, art.15.º, n.º1, do RAR)<sup>45</sup>, apenas tem aplicação a este mecanismo os contrato de arrendamento que tenham cessado por revogação, caducidade por decurso do prazo<sup>46</sup>, oposição à renovação, denúncia<sup>47</sup> pelo senhorio ou arrendatário e em todos os casos de resolução<sup>48</sup> que não resultem do art.1083.º, n.º2 do CC<sup>49</sup>.

---

<sup>44</sup> *Vide* art. 1023.º do CC.

<sup>45</sup> LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações - volume III*, 7ª edição, Almedina, 2010, p.349.

<sup>46</sup> Para maiores desenvolvimentos sobre esta forma de cessação, cfr. PEDRO ROMANO MARTINEZ, *Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)*, *op.cit.*, p.327 e ss.

<sup>47</sup> Cfr., detalhadamente, LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, 5ª edição, Almedina, 2012, p.167.

<sup>48</sup> Acerca desta forma de cessação cfr. FERNANDO BAPTISTA OLIVEIRA, *A Resolução do Contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)*, Coimbra, 2007.

<sup>49</sup> Cfr. art.1084.º, n.º1 do CC.

Porém, duas observações se impõem:

- i) A cessação por caducidade opera ipso iure, ou seja, sem qualquer manifestação de vontade das partes tendente a esse resultado<sup>50</sup>. No entanto, das várias causas de caducidade previstas no art.1051.º do CC, para o arrendamento urbano, e art.18.º, n.º1 do RAR, apenas os contratos de arrendamento que tenham caducado por decurso do prazo estipulado ou previsto na lei, e que não estejam sujeitos a renovação<sup>51</sup>, é que poderão ser aplicáveis em sede do PED. No entanto, todas as restantes hipóteses de caducidade para além de ficarem excluídas da aplicabilidade do PED, também ficarão de fora da ação de despejo, já que esta apenas destina-se a *fazer cessar a situação jurídica do arrendamento*, o que impedirá a sua aplicação aos casos de caducidade, onde essa cessação já operou<sup>52</sup>. Apenas restará ao senhorio, nestes casos, o recurso à ação de reivindicação, nos termos do art.1311.º e ss. do CC.
- ii) Quando estejamos perante um caso de extinção do contrato por resolução há que ter em conta que não são todas as hipóteses de resolução do contrato de arrendamento que podem ser admitidas pelo PED, já que no arrendamento urbano existem certas hipóteses de resolução por iniciativa do senhorio que terão de ser decretadas nos termos da lei do processo<sup>53</sup>. Posto isto, os fundamentos de resolução admissíveis no PED são os seguintes:

a) *Quando o arrendatário se constitua em mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas* (art.1083, n.º3, 1º parte, do CC). Neste fundamento basta que se complete dois meses sobre o momento em que ao arrendatário era exigível o pagamento da renda, encargos ou despesas para que a lei reconheça o direito do senhorio em invocar a resolução<sup>54</sup>.

b) *Quando o arrendatário se oponha à realização de obra ordenada*

---

<sup>50</sup> ANTÓNIO PINTO MONTEIRO/PAULO VIDEIRA HENRIQUES, *A cessação do contrato no Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos*, in *O Direito*, 2004 (ano 136, n.º 2-3), p.300.

<sup>51</sup> Relativamente à renovação automática do contrato de arrendamento ver art.1096.º do CC, para o arrendamento urbano, e art. 9.º, n.º3 e n.º6, do RAR, para o arrendamento rural.

<sup>52</sup> LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, *op.cit.*, p.163.

<sup>53</sup> Cfr. art.1083.º, n.º1 e n.º2 e art.1084.º, n.º1 ambos do CC.

<sup>54</sup> Não obstante da lei permitir ao arrendatário que coloque fim à mora no prazo de um mês, conforme art.1084.º, n.º3 do CC.

*por autoridade pública*<sup>55</sup> (art.1083.º, n.º3, 2.º parte, do CC), ou seja, quando ocorra uma intimação pelo Município para a realização de obras<sup>56</sup>.

c) Quando o arrendatário se constitua em *mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato* (art.1083.º, n.º4, do CC)<sup>57</sup>. “*Esta solução penaliza, assim, a repetida violação do princípio da pontualidade e da confiança a que deve obedecer o cumprimento de qualquer contrato*”<sup>58</sup>.

Todas as outras hipóteses de resolução<sup>59</sup> do contrato de arrendamento urbano, não poderão aqui ser aplicadas. Diferentemente acontece com o arrendamento rural, ou seja, independentemente do fundamento de resolução, quer o senhorio, quer o arrendatário, poderão resolver o contrato sem recurso a um tribunal<sup>60</sup>.

#### **4.1 Documentos necessários para a interposição do PED**

Os documentos a entregar pelo requerente para dar início ao PED, para além do requerimento de despejo, variam em conformidade com a forma pela qual o contrato de arrendamento foi extinto. Estes documentos assumem uma enorme importância, uma vez que são estes que vão permitir criar uma aparência de titularidade de direito do senhorio e, conseqüentemente permitir que o BNA notifique o inquilino, para que este desocupe o locado, sem sequer ainda existir um título executivo<sup>61</sup>. Assim sendo, nos termos do art.15.º do NRAU/2012, os documentos a entregar serão os seguintes:

- i) Em caso de revogação, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo (redigido a escrito) celebrado entre as partes. Note-se que a revogação do arrendamento que tenho por objeto a casa de morada de família necessita

---

<sup>55</sup> O regime das obras em prédios arrendados encontra-se previsto no DL n.º157/2006.

<sup>56</sup> “*A forma de forçar o arrendatário a respeitar a tal intimação consiste precisamente na faculdade que a lei atribui ao proprietário de resolver o contrato de arrendamento com fundamento na oposição do arrendatário à execução dessas obras*”, Ac.TRL de 14/02/2013.

<sup>57</sup> Para efeitos de compreensão da contagem do prazo para constituição em mora *vide* MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, *op.cit.*, p.35-36.

<sup>58</sup> *Ibidem*.

<sup>59</sup> Nomeadamente as previstas no art.1083.º, n.º2 do CC, ainda que apresentem carácter exemplificativo.

<sup>60</sup> *Vide* art.17.º, n.º5 do RAR.

<sup>61</sup> RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo*, *op.cit.*, p.131.



sempre do consentimento de ambos os cônjuges, nos termos do art.1682.ºB do CC e art.12.º, n.º3, do NRAU/2012;

- ii) Em caso de caducidade por decurso do prazo e não sendo este renovável, o contrato escrito do qual conste a fixação desse prazo;
- iii) Em caso de oposição à renovação, o contrato de arrendamento e o respetivo comprovativo da comunicação (ou a comunicação original quando a cessação tenha sido de iniciativa do arrendatário, nos termos do art.1098.º, n.º1 do CC);
- iv) Em caso de denúncia pelo senhorio, o contrato de arrendamento e o comprovativo da comunicação prevista no art.1101.º, alínea c)<sup>62</sup>, ou do art.1103.º, n.º1 do CC<sup>63</sup>, quando se trate de arrendamento urbano, e arts.19.º, n.º1 e 30.º do RAR, quando se trate de arrendamento rural. Atendendo à simplicidade que este procedimento apresenta e ao prejuízo que a desocupação do locado acarreta para o arrendatário o legislador quis, nomeadamente na cessação por denúncia fundamentada na hipótese do art.1101.º, alínea b) do CC<sup>64</sup>, reforçar a segurança da cessação do contrato. Assim o art.15, n.º3 do NRAU/2012, impõe ao senhorio que este junte, para além da já referida comunicação, os documentos referidos no n.º2 do art.1103.º do CC e, se for o caso, da cópia da certidão a que se refere o n.º7, do art.8.º do DL n.º157/2006, de 8 de agosto;
- v) No caso de denúncia por iniciativa do arrendatário, se esta corresponder a uma das hipóteses previstas no art.1098.º, n.º3 ou n.º4 do CC ou do art.31.º, n.º3, alínea d) do NRAU/2012, deve o senhorio apresentar comprovativo da sua comunicação e ainda o documento de resposta do arrendatário a manifestar a sua vontade de denunciar o contrato. Nas restantes hipóteses de denúncia por iniciativa do arrendatário, parece bastar ao senhorio juntar ao requerimento de despejo o comprovativo de comunicação da pretensão do inquilino em cessar o contrato;
- vi) Nos casos de cessação do contrato por resolução, serve de base ao PED o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação ao

---

<sup>62</sup> Quando se trate de denúncia livre.

<sup>63</sup> Nos casos de denúncia fundamentada nos termos do art.1101.º, alínea a) ou b), do CC.

<sup>64</sup> Quando se trate de uma denúncia *para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos que obriguem à desocupação do locado.*

arrendatário e, sendo o caso, comprovativo emitido por autoridade competente, da oposição do arrendatário à realização da obra<sup>65</sup>. Na resolução por iniciativa do arrendatário é suficiente o contrato de arrendamento e a respetiva comunicação.

#### **4.2 Aplicabilidade do PED: meio optativo ou de carácter obrigatório?**

Com a entrada em vigor do NRAU, levantava-se a questão de saber se o senhorio poderia optar por constituir um título extrajudicialmente – quando a lei assim o permitia – ou constituir um título por meio de uma sentença de condenação na entrega do imóvel arrendado.

Dito de outro modo, o problema aqui subjacente era de saber se tendo o senhorio ao seu dispor um meio não judicial para cessar o contrato de arrendamento (ou seja, por comunicação ao arrendatário) teria, ainda assim, interesse processual caso optasse pela via judicial para cessar o contrato de arrendamento.

Não tem havido um consenso quer na Doutrina, quer na Jurisprudência, no entanto, deixaremos aqui algumas posições alusivas a esta problemática.

Por um lado, encontramos defensores<sup>66</sup> da doutrina de MARIA OLINDA GARCIA<sup>67</sup>. Para estes, a via extrajudicial não se apresenta como uma pura alternativa à ação de despejo.

Para além disto, a autora defende ainda que o senhorio que recorra à via judicial quando poderia fazê-lo por via extrajudicial não teria interesse processual, pelo que o juiz deveria abster-se de conhecer o pedido e o réu (arrendatário) deveria ser absolvido da instância, nos termos dos arts. 278.º, 577.º e 578.º do CPC.

---

<sup>65</sup> Vide art.15.º, n.º2, alínea e) do NRAU/2012.

<sup>66</sup> Neste sentido também RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo*, op.cit., p.42; ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo*, op.cit., p.74; LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, op.cit., p.151; FERNANDO BAPTISTA DE OLIVEIRA, *A resolução do contrato no novo regime do arrendamento urbano – causas de resolução e questões conexas (em especial a clausula geral resolutive do n.º2 do art.1083.º do CC)*, op.cit., p.129; JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, *Manual do Arrendamento Urbano – Volume II*, 5ª edição, Almedina, 2011, p.1058.

<sup>67</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Resolução do contrato de arrendamento urbano por falta de pagamento de rendas-vias processuais – Ac. Do TRC de 15.4.2008*, in *Cadernos de Direito Privado*, 2008 (n.º24), pp.72-74.

De igual modo na Jurisprudência, embora minoritária, encontramos algumas decisões defensoras da não alternatividade de meios para cessação do contrato de arrendamento<sup>68</sup>.

Por outro lado, maioritariamente encontramos quer na Doutrina<sup>69</sup>, quer na Jurisprudência<sup>70</sup>, defensores da liberdade de escolha do senhorio na cessação do contrato por via judicial ou extrajudicialmente, sem necessidade de demonstrar o interesse em agir. Para os defensores desta posição, o simples facto de se impor ao senhorio o uso da via extrajudicial para cessar o contrato, consubstanciaria numa privação do direito ao acesso aos tribunais nos termos do art.20.º da CRP.

Com a revisão do regime do arrendamento urbano, aprovado pelo NRAU/2012, o legislador deveria se ter pronunciado sobre esta questão, nomeadamente introduzindo uma subsidiariedade entre os meios processuais<sup>71</sup>. No entanto, para além de não o ter feito, a implementação do PED agravou toda esta problemática. Ora, com a alteração da natureza jurídica dos documentos previstos no art.15.º, por virtude da implementação do NRAU/2012, o senhorio quando munido com esses mesmos documentos apenas poderá dar início ao PED, já que estes não padecem de força legal para servir de base a uma ação executiva. No entanto, poderá acontecer que, ainda assim, o senhorio prefira recorrer à ação de despejo para obter um título executivo, pelo que, embora mais moroso, terá toda a legitimidade para o fazer, não havendo qualquer impedimento legal nesse sentido. Deste modo, encontrará duas formas para constituir um título que o permita reaver coativamente o seu imóvel.

No entanto, e tendo em conta que o legislador deixou mais uma vez passar incólume o regime de exclusividade de utilização dos meios – desta vez em relação ao meio como o senhorio poderá reaver o seu imóvel -, apenas podemos afirmar com alguma segurança que a forma como o senhorio faz cessar o contrato de arrendamento irá condicionar a via pelo qual este poderá obter o título para desocupação do locado. Senão

---

<sup>68</sup> Ac. TRC de 15/04/2008; Ac. TRL de 08/11/2007.

<sup>69</sup> FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Ação de despejo por falta de pagamento da renda*, in *Cadernos de Direito Privado*, 2008 (n.º 22), p.65; FERNANDO GRAVATO MORAIS, *Novo regime do arrendamento comercial*, 2ª edição, Almedina, 2007, pp. 219-221; LAURINDA GEMAS/ALBERTINA PEDROSO/JOÃO CALDEIRA JORGE, *Arrendamento Urbano- Novo regime anotado e legislação complementar*, 3ª edição, Quid Iuris, 2009, p.408.

<sup>70</sup> Ac. STJ de 06/05/2010; Ac. TRL de 13/03/2008; Ac. TRG de 10/07/2008.

<sup>71</sup> Neste sentido ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo*, *op.cit.*, p.71.

vejamos: se o senhorio recorre à via judicial para cessar o contrato de arrendamento, este obterá uma sentença judicial; se por outro lado, faz cessar o contrato de arrendamento por via extrajudicial (por comunicação à contraparte) obterá um documento comprovativo dessa mesma cessação. Logo, encontrando-se munido de um título resultante de uma decisão judicial ficará impedido de recorrer ao PED, uma vez que as decisões judiciais não servem de base a este procedimento. Por sua vez, o recurso à ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada só é admissível tendo por base uma decisão judicial, nos termos do art.703.º, n.º1, alínea a) do CPC, logo se o contrato cessou por via extrajudicial o senhorio verá vedado o acesso à EPECIA.

No entanto, para RUI PINTO<sup>72</sup>, a solução a aplicar para esta nova problemática que se adivinha deverá passar por fazer recair sobre o senhorio o ónus de fazer uso do PED<sup>73</sup>. O autor defende ainda que como consequência desta falta de interesse em agir, o senhorio que recorra à via judicial, quando tinha o ónus de fazer o uso do PED, deverá responder pelas custas da ação comum de despejo, que se regerá, por analogia, o art. 535.º, nº2, alínea c), do CPC<sup>74</sup>.

Na mesma linha, ELIZABETH FERNANDEZ<sup>75</sup>, defende que “*desde que o exercício extrajudicial do direito não apresente diferenças dos efeitos resultantes do exercício judicial do mesmo (...) atrevemo-nos a defender que o recurso espúrio e, por isso, indevido aos tribunais nestes casos deveria ser inibido (pela absolvição do réu da instância (...))*”.

Pelo contrário, continuamos a ter ainda Doutrina e Jurisprudência que, mesmo com a introdução do PED, defendem a liberdade de escolha do senhorio, quer na forma de cessação do contrato, quer na forma como pretendem reaver o seu imóvel, cabendo assim ao senhorio escolher o meio processual que considere mais eficaz face aos seus objetivos<sup>76</sup>.

Questão que levanta menos controvérsia, será a hipótese do senhorio possuir em

---

<sup>72</sup> In *O novo regime processual do despejo*, op.cit., p.44.

<sup>73</sup> Também neste sentido ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo*, op.cit., p.72.

<sup>74</sup> RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo*, op.cit., p.44.

<sup>75</sup> In *O procedimento especial de despejo*, op.cit., p.73

<sup>76</sup> ALBERTINA MARIA GOMES PEDROSO, *A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano*, in JULGAR, 2013 (n.º19), p.61; MANTEIGAS MARTINS/CARLOS NABAIS/CARLA FREIRE/JOSÉ RAIMUNDO, *Novo regime do arrendamento urbano – anotado e comentado*, 3ªedição, Vida Económica, 2013, p.28. Neste sentido também o Ac. TRG de 10/11/2014.

mão um documento exarado ou autenticado<sup>77</sup>, por notário ou por outras entidades ou profissionais com competência para tal, no qual o arrendatário se obriga a entregar o imóvel dentro de um determinado prazo. Assim, este documento constituirá um título executivo para efeitos do art.703.º, n.º1, alínea b) do CPC. Devemos, portanto, reconhecer que o senhorio nesta situação terá ao seu alcance uma pura alternatividade de meios, visto que se encontra na posse de documentos com força legal capazes de desencadear uma ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada, nos termos do art.862 do CPC, mas também terá todas as condições reunidas para desencadear o PED<sup>78</sup>.

---

<sup>77</sup> Tomemos como exemplo, o facto de haver uma revogação do contrato de arrendamento e ambas as partes celebrarem um acordo sobre o qual o arrendatário compromete-se a abandonar o imóvel em determinada data.

<sup>78</sup> ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo*, op.cit.,p.64.

## 5. REQUISITOS DE ADMISSIBILIDADE DO PED

Atendendo às especificidades deste procedimento, nomeadamente pelo facto de que poderá ocorrer a formação de um título para desocupação do locado baseado numa sumariiedade probatória, pelo menos num primeiro momento, e sem prévio controlo de um órgão judicial, o legislador pretendeu consagrar alguns requisitos que condicionam o acesso ao PED, como forma de reforçar a segurança e a eficácia no funcionamento deste procedimento. Assim sendo, os requisitos que o senhorio terá de cumprir para utilização deste procedimento são os seguintes:

### i) Pagamento do imposto de selo

Estabelece o art.15.º, n.º4 do NRAU/2012 que *o procedimento especial de despejo previsto na presente subsecção apenas pode ser utilizado relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto de selo tenha sido liquidado*. Se à data da entrega do requerimento o senhorio não mostrar pago o respetivo imposto vê o seu requerimento de despejo recusado pelo BNA, conforme resulta do art.15.ºC, n.º1, alínea h) do NRAU/2012.

Este requisito estabelecido pelo legislador pretende condicionar um direito de exercício do senhorio ao cumprimento das suas obrigações tributárias e fiscais – registo do contrato junto da administração fiscal e pagamento de imposto do selo do mesmo - resultante do art.60.º do CIS.

Este requisito de admissibilidade do requerimento de despejo pelo BNA tem o propósito de *combater a informalidade e a economia paralela*, conforme é admitido na Proposta de Lei n.º38-XII. O legislador atribui, assim, ao BNA uma função de controlo prévio do cumprimento de uma obrigação fiscal e não apenas um dever de comunicação à autoridade tributária da constatação do eventual incumprimento dessa obrigação<sup>79</sup>.

Pese embora o legislador tenha encontrado aqui uma fórmula para conseguir a regularização de impostos, para ELIZABETH FERNANDEZ<sup>80</sup> este parece desprezar a

---

<sup>79</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit., p.197.

<sup>80</sup> In *O procedimento especial de despejo*, op.cit., pp.81-82.

existência do art.20.º da CRP, isto porque já há muito que o Tribunal Constitucional julgou serem inconstitucionais, por restrição desproporcionada ao art.20.º da CRP, as normas que fazem depender a entrada ou a prossecução de um processo judicial ao cumprimento de uma obrigação desta natureza. Aliás, foi por essa mesma razão que a reforma do código de processo civil operada pelo DL n.º329-A/95 alterou a redação do art.280.º do CPC (correspondente ao atual art.274.º do CPC), ao estatuir claramente, no n.º1 desse mesmo artigo, que nenhuma ação, incidente ou procedimento cautelar pendente em tribunal judicial possa deixar de ser recebido ou ser suspenso, por falta de prova do cumprimento de qualquer obrigação de natureza tributária.

Ainda a propósito desta questão, LEBRE DE FREITAS/JOÃO REDINHA/RUI PINTO<sup>81</sup>, consideravam que a doutrina subjaz a este novo preceito do CPC deveria ser estendida para fora do “*puro âmbito desses tribunais*”. ELIZABETH FERNANDEZ<sup>82</sup> segue este entendimento ao defender que a redação atribuída ao atual art.274.º do CPC deveria ser estendida a todas as situações em que os cidadãos exerçam direitos de ação, ainda que o façam em contexto não judicializado (como é o caso do PED). Se assim não for, este pressuposto de admissão ao PED deverá estar conferido à inconstitucionalidade.

Apesar disto, o senhorio que à data de entrega do requerimento não tenha cumprido com as suas obrigações tributárias não fica totalmente excluído do acesso ao PED, uma vez que o legislador oferece oportunidade ao requerente, que veja o seu requerimento recusado, de proceder ao pagamento, no prazo de 10 dias, podendo, assim, preencher este pressuposto de admissão ao procedimento, conforme art.15.ºC, n.º2 do NRAU/2012. Por outro lado, o senhorio poderá sempre socorrer-se de uma ação declarativa para condenar o arrendatário a desocupar o locado e, posteriormente, caso não cumpra com a sua obrigação de desocupação, intentar uma ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada, já que o exercício de um direito pela via judicial não está condicionada à demonstração da regularização tributaria por parte do senhorio.

No entanto, tem surgido nos nossos tribunais a questão de saber se o senhorio que pague o imposto de selo, inerente ao contrato de arrendamento extinto, fora do prazo legal

---

<sup>81</sup> In *O Código de Processo Civil-Anotado vol.1º*, 2ªedição, Coimbra Editora, 2008, p.547-548. Também a este propósito vide JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *Inconstitucionalidades do Código de Processo Civil*, in Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, 1992 (ano.º 52), p.30.

<sup>82</sup> In *O procedimento especial de despejo, op.cit.*, p.82.

estabelecido, poderá fazer uso do PED<sup>83</sup>.

Recentemente, o Tribunal da Relação de Coimbra<sup>84</sup> julgou improcedente o recurso de apelação, no qual os recorrentes/arrendatários invocavam a inadmissibilidade da utilização do PED em virtude do senhorio ter procedido à devida liquidação do imposto de selo do contrato de arrendamento no dia anterior da entrega do requerimento de despejo no BNA – o que, na opinião dos recorrentes consubstanciaria no incumprimento do prazo estipulado no CIS e, conseqüentemente, no incumprimento dos arts.15.º, n.º4 e 15.ºB, n.º2, alínea h), ambos do NRAU/2012.

O tribunal não concordou com estes fundamentos proclamados pelos recorrentes, já que o facto de o senhorio não ter cumprido tempestivamente com a obrigação do pagamento do respetivo imposto de selo, isso não significa que o procedimento tenha que ficar necessariamente afastado, uma vez que a consequência que decorre legalmente pelo não pagamento do imposto e/ou comunicação do contrato de arrendamento atempado será o pagamento de uma coima relativa à contraordenação fiscal devida. Conclui ainda o tribunal que o BNA não poderia recusar o requerimento apresentado pelos recorridos (senhorio), uma vez que *“os recorridos demonstraram, por um lado, a comunicação do contrato de arrendamento e o pagamento do respetivo imposto de selo em data anterior à da instauração do procedimento especial de despejo em análise, ou seja, temos por verificada a exigência do (prévio) pagamento do aludido imposto (...)”*.

Neste seguimento, podemos concluir que para dar início ao PED bastará apresentação de prova de pagamento do imposto de selo, não importando para isso se esse pagamento foi ou não pago dentro do prazo estabelecido por lei<sup>85</sup>, pois nessa situação não cabe ao BNA a verificação do pagamento tempestivo do imposto de selo, aliás se assim fosse, temos para nós que o BNA estaria a invadir a esfera da competência das autoridades tributárias.

## ii) Desocupação de um imóvel no PED

---

<sup>83</sup> Acerca do prazo para pagamento do imposto de selo *vide* art.44.º do CIS.

<sup>84</sup> Ac. TRC de 10/12/2013.

<sup>85</sup> Também neste sentido o Ac. TRL de 10/04/2014.



Como forma de garantir *a celeridade e segurança da desocupação do locado*, define-se que cada processo que corre no BNA apenas tem como objeto a desocupação de um imóvel, afirma o legislador no preâmbulo do DL n.º1/2013, de 7 de janeiro.

Este parece representar um segundo requisito que o legislador pretendeu colocar no âmbito do acesso ao PED. Tendo este mecanismo como linhas gerais a celeridade e simplificação do processo, faz sentido que no PED apenas possa ser requerida a desocupação de um imóvel, caso contrário, a celeridade que se pretende na recuperação do locado ficaria comprometida se estivesse em causa um conjunto de imóveis.

Contudo, o art.8.º, n.º2 do DL n.º1/2013 vem determinar uma exceção, na medida em que poderá ser requerida a desocupação de um conjunto de bens imóveis<sup>86</sup>, quando se verifiquem os seguintes requisitos cumulativos:

- i) Os bens imóveis têm de se encontrar no mesmo concelho;
- ii) Existir uma dependência funcional entre eles, designadamente quando a garagem, lugar de garagem e/ou arrecadação constarem de frações autónomas distintas;
- iii) As partes contratuais forem as mesmas.

### **iii) Existência de contrato de arrendamento escrito**

Resulta da leitura do art.15.º, n.º2 do NRAU/2012 que para dar início ao PED, independentemente da forma como foi extinta a relação contratual, torna-se sempre necessária a obrigação de apresentação do contrato de arrendamento, para além dos demais documentos previstos na lei.

Assim, o contrato de arrendamento torna-se um elemento crucial para que o senhorio possa recorrer ao PED, o que se compreende, já que é através deste que o BNA comprova a identidade das partes integrantes do procedimento e do respetivo imóvel que

---

<sup>86</sup> Para tal, deve o requerente identificar no requerimento de despejo apenas o imóvel principal e, de forma a demonstrar a existência dos demais imóveis, deve juntar os contratos de arrendamento relativos aos mesmos. No entanto, o montante da renda indicada no requerimento deve corresponder à soma das rendas dos diversos imóveis, conforme art. 8.º, n.º3 do DL n.º1/2013.

irá ser objeto de despejo, assim como, nos casos que o contrato tenha cessado por caducidade, é a partir deste que se demonstra o facto extintivo do arrendamento.

Por contrato de arrendamento deve-se entender “*o documento escrito relativo ao acordo de vontade para arrendamento celebrado entre senhorio e arrendatário, não equivalendo a tal a exibição da cópia de recibo de renda*”<sup>87</sup>, pelo que, se este for celebrado oralmente, o que é frequente nos contratos mais antigos, o senhorio, mesmo munido do comprovativo de comunicação da cessação do contrato de arrendamento (nos casos que lhe é permitido cessar por via extrajudicial), não terá interesse em recorrer ao PED, porque a comunicação por si só não permite a formação do título para desocupação do locado. Restará, então, ao senhorio recorrer à ação de despejo para cessar o contrato de arrendamento para daí obter um título executivo que lho permita reaver o seu imóvel em sede da EPECIA.

Assim, podemos concluir que para iniciação do PED, é necessário não só um contrato de arrendamento materialmente perfeito, mas também formalmente constituído<sup>88</sup>.

---

<sup>87</sup> Ac. TRG de 06/11/2008.

<sup>88</sup> Ac. TRL de 16/01/2014.

## 6. TRAMITAÇÃO PROCESSUAL

### 6.1 Princípios estruturantes do PED

Embora apresente uma natureza extrajudicial, o PED deverá respeitar os princípios gerais do processo civil. Estes “*constituem verdadeiras traves mestras do sistema jurídico-processual dos Estados democráticos contemporâneos*”<sup>89</sup>. Assim, o Estado apenas pode reconhecer que as decisões de um meio extrajudicial, como é o PED, sejam vinculativas se estas apresentarem conformidade com os princípios básicos que compõem a nossa justiça processual<sup>90</sup>.

No entanto, e tendo em conta a natureza ajurisdicionada que este procedimento apresenta, é necessário ter algumas cautelas na aplicação e transposição das regras que atualmente suportam estes princípios. Cabe-nos, por isso, fazer uma breve reflexão acerca dos princípios basilares que definirão os limites que este procedimento deve obedecer.

Desde logo, o PED deverá proceder a uma atuação dentro dos limites estabelecidos pelos dois princípios constitucionais de maior envergadura: **princípio do acesso ao Direito e à tutela jurisdicional efetiva** (art.20.º da CRP) e **princípio da igualdade das partes** (art.13.º da CRP). Estes princípios pretendem que sejam assegurados a todos os cidadãos o acesso ao direito e aos tribunais para defesa dos seus direitos e, simultaneamente, que todos sejam tratados com o mesmo padrão de igualdade.

Relacionado com o princípio da igualdade está o **princípio do contraditório**. Este reflete a ideia de que *o juiz não pode decidir sobre quaisquer questões de facto ou de direito, sem que as partes tenham tido a possibilidade de sobre elas se pronunciarem*<sup>91</sup>. Este princípio encontra-se espelhado no art.15.ºD do NRAU/2012, segundo o qual o BNA encontra-se obrigado a notificar o requerido para que este se possa pronunciar acerca da pretensão do senhorio.

---

<sup>89</sup> JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *Introdução ao Processo Civil – Conceito e Princípios Gerais*, 2ª edição, Coimbra editora, 2009, p.82

<sup>90</sup> MARIANA FRANÇA GOUVEIA, *Curso de resolução alternativa de litígios*, 2ªedição, Almedina, 2012, p.209.

<sup>91</sup> Vide art. 3.º, n.º3 do CPC.

Para além destes princípios com dignidade constitucional<sup>92</sup> existem, também, os princípios instrumentais.

Temos, assim, o **princípio do dispositivo**<sup>93</sup>, que implica a observação de três questões essenciais<sup>94</sup>: a ação só existirá a partir do momento em que é apresentada a peça processual; as partes é que deverão delimitar o objeto do litígio; o tribunal jamais poderá condenar em objeto diverso do pedido ou em quantidade superior à peticionada pelo autor. Este princípio deverá envolver de uma forma plena o PED. Assim, não deve o BNA, em nenhum momento, alterar os fundamentos do despejo nem, quando deduzido pelo requerente, o valor relativo à mora nos pagamentos de rendas, encargos ou despesas. O PED só se iniciará após propositura do requerimento de despejo.

O **princípio da legalidade da decisão**<sup>95</sup> assume também importância no PED. Tal como nos demais procedimentos, também este encontra-se condicionado à aplicação de regras consagradas em diplomas próprios, destinadas a regular, sobretudo, o seu modo de funcionamento e o seu âmbito de aplicação. Assim sendo, todos os atos praticados pelo BNA no exercício das suas funções, para além de ficarem subordinados aos princípios, devem também de estar de acordo com as normas jurídicas correspondentes.

Segundo o **princípio da preclusão**, as partes terão que praticar os atos processuais dentro de um certo prazo, sob pena de extinguir o direito de praticar tal ato, conforme demonstra o art.139.º, n.º3 do CPC. No PED é notório a projeção deste princípio, já que na ausência de oposição do requerido formar-se-á um título para desocupação, extinguindo-se assim o seu direito de defesa. Este princípio é de enorme relevância, sobretudo neste procedimento, já que contribui para que o litígio entre as partes se desenvolva com lealdade e celeridade, impedindo, assim, que as partes o prolonguem a partir de um “*bem*

---

<sup>92</sup> Designação atribuída por JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A ação executiva – à luz do código revisto*, 2ª edição, Coimbra editora, 1997, p.82. Também neste sentido RUI PINTO, *Manual da execução e do despejo*, 1ª edição, Coimbra Editora, 2013, p.28.

<sup>93</sup> Em geral sobre este princípio, cfr. JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *Introdução ao Processo Civil – Conceito e Princípios Gerais*, op.cit., p.136.

<sup>94</sup> ANTÓNIO MONTALVÃO MACHADO/PAULO PIMENTA, *O novo processo civil*, 11ª edição, Porto, Almedina, 200, p.29

<sup>95</sup> Previsto no art.607.º, n.º3 do CPC. Para maior desenvolvimento acerca deste princípio *vide* RUI PINTO, *Manual da execução e do despejo*, op.cit., p.30.

*doseado estílicídio de deduções sucessivas*”<sup>96</sup>.

Ainda no PED, pretende-se o cumprimento do **princípio do inquisitório**. Pese embora este procedimento funcione, num primeiro momento, sob a competência de um secretário judicial, nada impede que, posteriormente, seja remetido todo o processo para o tribunal sempre que se suscite questão sujeita a decisão judicial, de forma a realizar-se officiosamente as diligências necessárias ao apuramento da verdade e à justa composição do litígio<sup>97</sup>.

Os **princípios da cooperação e da boa-fé** encontram-se previstos nos arts.7.º e 8.º do CPC e traduzem a ideia de que as partes devem agir de boa-fé e observar os deveres de cooperação para se obter, com brevidade e eficácia, a justa composição do litígio. Também no PED, o não cumprimento pelos ditames da boa-fé poderá levar a uma responsabilidade nos termos do art.15.ºR do NRAU/2012.

Num procedimento que é marcado no seu todo pela celeridade, não poderemos abster-nos de referir ainda o **princípio da economia processual**. Este visa proibir a realização no processo de atos inúteis, devendo, por isso, o resultado processual ser atingido com a maior economia de meios, conforme decorre do art.130.º do CPC. Este princípio encontra maior expressão neste procedimento no art.15.º, n.º7 do NRAU/2012, onde, por uma questão de economia processual, sempre que os autos sejam sujeitos a distribuição, deve o juiz pronunciar-se acerca da autorização para entrada em domicílio independentemente de ter sido requerida.

No art.15.ºB, n.º4 do NRAU/2012 vem ainda consagrado o **princípio da estabilidade da instância**, segundo o qual não é permitida a alteração dos elementos constantes no requerimento de despejo, nomeadamente do pedido formulado.

Os princípios do nosso sistema jurídico não se esgotam nos aqui abordados, contudo limitámo-nos a enunciar apenas aqueles que, para nós, maior relevância apresentam para o PED tendo em conta as suas concretas especificidades.

Concluimos esta nossa exposição com uma citação de EDGAR VALLES “o

---

<sup>96</sup> MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE, *Noções elementares de processo civil*, Coimbra, Coimbra Editora, 1979, p.381.

<sup>97</sup> Este princípio tem consagração legal no art.411.º do CPC.

*intérprete necessita dos princípios gerais do processo civil para interpretar normas e pautar a sua atuação de forma adequada*<sup>98</sup>.

## **6.2 Fases integrantes da tramitação do PED**

Depois de conhecermos as características e os pressupostos que caracterizam o PED, segue-se conhecer o modo de funcionamento deste mecanismo.

As regras relativas à tramitação do PED encontram-se previstas nos arts.15.ºB a 15.ºR do NRAU/2012, em conjunto com as disposições legais constantes no DL n.º1/2013, de 7 de janeiro e Portaria n.º9/2013, de 10 de janeiro.

A tramitação do PED pode desdobrar-se em três fases<sup>99</sup>, a saber:

- i) Fase Injuntória;
- ii) Fase Contenciosa;
- iii) Fase Executiva.

A denominada fase injuntória caracteriza-se, essencialmente, pela criação de um título de desocupação na ausência de um órgão de controlo judicial. A fase contenciosa representa um processo judicial propriamente dito, cabendo ao BNA remeter os autos ao juiz para que este se pronuncie acerca do requerimento e tome uma decisão de mérito. Já a fase executiva fica marcada pela desocupação efetiva do locado, seja de uma forma voluntária ou de uma forma coagida.

Todos os atos praticados pelo juiz no âmbito do PED assumem carácter urgente, conforme resulta do art.15.ºS, n.º8 do NRAU/2012. Para além disso, aos prazos do PED aplicam-se as regras do CPC, não havendo lugar a suspensão de prazos durante as férias judiciais nem a qualquer dilação (cfr. art.15.ºS, n.º5 do NRAU/2012).

Toda a tramitação do PED ocorre eletronicamente, nos termos definidos pelo art.16.º da Portaria 9/2013<sup>100</sup>.

---

<sup>98</sup> EDGAR VALLES, *Prática Processual Civil com o novo CPC, 7ª edição*, Pangim, Almedina, 2013, p.75.

<sup>99</sup> RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo, op.cit.*, p.133.

<sup>100</sup> Vide art.17.º, n.º1 do DL n.º1/2013.

Iremos de seguida abordar as diversas fases que caracterizam o PED, no entanto, para uma melhor sistematização, iremos tomar um seguimento cronológico da prática dos diversos atos e incidentes que compõem este procedimento.

Como iremos constatar, nem todas as fases e incidentes que iremos desenvolver ao longo deste capítulo apresentam caráter obrigatório, ou seja, nem sempre têm lugar ao longo da tramitação do PED. Isso acontece porque este procedimento, tal como no processo declarativo ou executivo do CPC, pode terminar espontaneamente por acordo das partes, por desistência do pedido ou até mesmo por morte do requerente/requerido. Também poderá acontecer que alguma das partes se abstenha de praticar determinados atos (por exemplo, a não dedução de oposição ou pedido de diferimento).

## **6.2.1 Fase Injuntória**

### **6.2.1.1 Requerimento de despejo**

Tal como na ação declarativa ou executiva, o PED inicia-se mediante a apresentação de uma peça processual, denominada de requerimento de despejo, no órgão competente, neste caso o BNA, e em modelo legalmente aprovado para o efeito<sup>101</sup>.

O PED caracteriza-se, desde logo, por não ser necessária constituição de mandatário para apresentação de requerimento de despejo<sup>102</sup>, podendo o mesmo ser entregue por via eletrónica ou em suporte de papel<sup>103</sup> pelo requerente.

Independentemente da forma como foi entregue ou por quem efetuou a referida entrega, o PED só se considerará iniciado quando<sup>104</sup>:

- i) Na data em que for efetuado o pagamento da taxa de justiça devida, sendo que

---

<sup>101</sup> Modelo aprovado pelo DL n.º1/2013, que se encontra anexado na Portaria n.º 9/2013. O requerimento encontra-se ainda divulgado na página eletrónica [www.bna.mj.pt](http://www.bna.mj.pt) e no Portal Citius, [www.citius.mj.pt](http://www.citius.mj.pt).

<sup>102</sup> Vide art.15.ºS, n.º3 e n.º4 do NRAU/2012.

<sup>103</sup> Todas as disposições relativas à forma e envio do requerimento de despejo encontram-se previstas nos arts. 4.º e 5.º da Portaria n.º9/2013. Todavia, se o requerimento for apresentado em suporte de papel, por mandatário ou por requerente representado por advogado ou solicitador, este fica sujeito ao pagamento de uma multa no valor de 2 UC, conforme resulta do art.4.º, n.º2 da Portaria n.º9/2013 e art.15.ºB, n.º6 do NRAU/2012 (também se considera entrega em papel, o preenchimento do requerimento de despejo por via eletrónica mas sem recurso à assinatura digital, conforme art.5, n.º1, alínea b), da Portaria n.º9/2013).

<sup>104</sup> Vide art.7.º da Portaria n.º9/2013 e art.15.ºB, n.º8 do NRAU/2012.

o prazo para a realização do pagamento é de 10 dias após a emissão dos dados para pagamento pelo BNA (cfr. art.8.º, n.º3 da Portaria n.º9/2013);

- ii) Ou na data que foi entregue o documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou pagamento faseado da taxa de justiça e dos demais encargos com o processo<sup>105</sup>.

No que diz respeito ao preenchimento do requerimento, este deverá obedecer a um conjunto de requisitos que se encontram elencados no art.15.ºB, n.º2 do NRAU/2012, sob pena de vir a ser recusado, a saber:

- a) *Identificar as partes, indicando os seus nomes e domicílios, bem como os respetivos números de identificação civil*<sup>106</sup>;
- b) *Indicar o seu endereço de correio eletrónico se pretender receber comunicações por meios eletrónicos;*
- c) *Indicar o tribunal competente para apreciação dos autos se forem apresentados à distribuição*<sup>107</sup>;
- d) *Indiciar o lugar onde deve ser feita a notificação, o qual, na falta de domicílio convencionado por escrito, deve ser o local arrendado;*
- e) *Indicar o fundamento do despejo*<sup>108</sup> *e juntar os documentos previstos no n.º2 do artigo 15.º*<sup>109</sup>;
- f) *Indicar o valor da renda;*

---

<sup>105</sup> Relativamente ao pedido de concessão de apoio judiciário, o NRAU/2012 remete para o regime de acesso ao direito e aos tribunais previsto na Lei n.º34/2004, de 29 de Julho, no entanto com as devidas adaptações que constam no art.15.ºS, n.º, do NRAU/2012.

<sup>106</sup> Conforme art.15.ºB, n.º3 do NRAU/2012 e o art.6.º, n.º1 do DL n.º1/2013, caso haja pluralidade de arrendatários ou constituindo o local arrendado casa de morada de família, deve o requerente indicar no requerimento o nome e domicílios de todos os arrendatários, incluindo o do cônjuge que não seja parte do contrato de arrendamento.

<sup>107</sup> É competente o tribunal da situação do locado, segundo art. 15.ºS, n.º7 do NRAU/2012.

<sup>108</sup> O legislador quer referir-se ao fundamento da cessação do contrato.

<sup>109</sup> Para além destes documentos, também não deverão ficar excluídos, sob pena de recusa, os documentos a que se refere o art.15.º, n.º3 e n.º5 do NRAU/2012.



- g) *Formular o pedido e, no caso de pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas, discriminar o valor do capital, juros vencidos e outras quantias devidas;*
- h) *Juntar comprovativo do pagamento de imposto do selo<sup>110</sup>;*
- i) *Indicar que pretende proceder ao pagamento da taxa devida<sup>111</sup> ou, sendo o caso, indicar a modalidade de apoio judiciário concedido, bem como juntar documento comprovativo da respetiva concessão, sem prejuízo do disposto no n.º7<sup>112</sup>;*
- j) *Designar o agente de execução ou notário competente para proceder à desocupação do locado<sup>113</sup>;*
- k) *Designar agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, nos casos em que seja designado notário para proceder à desocupação do locado ou este venha a ser competente;*
- l) *Assinar o requerimento;*

Após receção do requerimento, o BNA deverá proceder à verificação do preenchimento do requerimento. O requerimento só poderá ser recusado se não respeitar algumas das exigências previstas no art.15.ºC, n.º1 do NRAU/2012, já que resulta do teor da própria lei que essa enumeração é de carácter taxativo.

Embora da recusa não caiba reclamação judicial, esta não é uma decisão definitiva, uma vez que o requerente poderá apresentar novo requerimento no prazo de 10 dias

---

<sup>110</sup> Vide art.15.º, n.º4 e art.15.º, n.º2, alínea h), do NRAU/2012.

<sup>111</sup> Quanto aos modos como efetuar o pagamento da taxa de justiça, estes encontram-se previstos no art.8.º da Portaria n.º9/2013.

<sup>112</sup> No caso de, à data de apresentação do requerimento, faltarem menos de 30 dias para o termo do prazo de prescrição ou de caducidade, ou ocorrendo outra causa de urgência, deve o requerente apresentar documento comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido, mas ainda não concedido, conforme resulta do art.15.ºB, n.º7 do NRAU/2012.

<sup>113</sup> O regime de designação, substituição, destituição e honorários de agentes de execução ou notários competentes para o PED, encontra-se regulado nos arts. 22.º a 32.º da Portaria n.º9/2013.

subsequentes à notificação da recusa<sup>114</sup>.

### **6.2.1.2 Notificação do requerido**

Não havendo motivo de recusa do requerimento pelo BNA, deve este expedir imediatamente, para o local indicado no requerimento de despejo<sup>115</sup>, a notificação para o requerido/s<sup>116</sup>, por carta registada com aviso de receção, para em 15 dias, este/s:

- i) Desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa por ele liquidada;
- ii) Deduzir oposição à pretensão e/ou requerer o adiamento da desocupação do imóvel, nos termos do disposto nos arts. 15.ºN e 15.ºO do NRAU/2012.

O ato de notificação deve conter ainda, segundo o art.15.ºD, n.º4 do NRAU/2012, os seguintes elementos:

- i) Todas as informações relativas ao requerimento de despejo, desde a identificação dos requerentes, indicação do tribunal competente para apreciação dos autos se estes forem apresentados à distribuição, indicação do fundamento do despejo e respetivos documentos, valor da renda, indicação, se for o caso, do pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso, comprovativo do pagamento de imposto de selo;
- ii) Indicação do prazo para oposição e a respetiva forma de contagem;
- iii) Advertir o requerido de que será constituído título para desocupação se este: não proceder à desocupação do locado, não se opuser dentro do prazo legal ou não efetuar o pagamento da taxa ou depósito das rendas que se vencerem na pendência do PED<sup>117</sup>;
- iv) Nos casos de pedido de pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, deve a notificação ainda indicar de que, na falta de pagamento da quantia pedida e da taxa liquidada pelo requerente, passa o requerido também a estar

---

<sup>114</sup> Vide art.15.ºC, n.º2 do NRAU/2012.

<sup>115</sup> Relativamente às regras da notificação do requerido vide art.15.ºD, n.º3 do NRAU/2012.

<sup>116</sup> Havendo vários requeridos, a notificação é expedida para todos eles, conforme art.15.ºD, n.º2 do NRAU/2012.

<sup>117</sup> Vide art.15.º, n.º8 do NRAU/2012.

sujeito aos juros de mora devidos desde a data da apresentação do requerimento;

- v) Indicação de que a *dedução de oposição cuja falta de fundamento o requerido não deva ignorar o responsabiliza pelos danos que causar ao requerente e determina a condenação em multa de valor não inferior a 10 vezes a taxa devida.*

Com a notificação, como pudemos constatar, são efetuadas algumas advertências cominatórias<sup>118</sup>, ou seja, o não cumprimento do dever de desocupar, a não oposição atempada ao requerimento de despejo ou a omissão de impulso processual que tenha o mesmo efeito (como a não junção, após 5 dias da notificação de indeferimento do apoio judiciário, do comprovativo do pagamento da taxa devida ou o não pagamento das rendas vencidas na pendência da ação ou prestação de caução sobre as rendas em dívida<sup>119</sup>) determina a formação do título para desocupação, nos termos do art.15ºE, n.º1 do NRAU/2012.

Para além das já referidas advertências que são realizadas pela notificação, esta também dá lugar a alguns efeitos importantes do PED. Desde logo, é com a notificação que o prazo de prescrição é interrompido, nos termos do art.323.º do CC.

Notificado o requerido, poderá ocorrer uma das três hipóteses:

- i) Este não se opõe ao requerimento e dá-se a conversão deste em título para desocupação do locado;
- ii) Este deduz oposição ao requerimento, cabendo ao BNA remeter todo o processo para o tribunal competente, deixando assim de ter qualquer contato com o processo de despejo;
- iii) Poderá ainda, juntamente ou não com a oposição, o requerido pedir o diferimento da desocupação, caso esta constitua casa de morada de família;

---

<sup>118</sup> ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo, op.cit.*, p.80

<sup>119</sup> Cfr. art.15.ºF, n.º3 e n.º5 do NRAU/2012.

Posto isto, analisaremos cada hipótese separadamente.

### 6.2.1.3 Conversão em título de desocupação

Ocorrerá conversão do requerimento em título de desocupação, segundo o art.15.ºE, n.º1 do NRAU/2012, quando ocorrer uma das seguintes hipóteses:

- i) Depois de notificado, *o requerido não deduzir oposição dentro do respetivo prazo, prazo este que será de 15 dias a contar da notificação*<sup>120</sup>.
- ii) *Se tiver a oposição por não deduzida*, nomeadamente, quando o requerido não proceder ao pagamento da taxa de justiça<sup>121</sup> ou, nos casos previstos pelo art. 1083.º, n.º3 e n.º4 do CC<sup>122</sup>, o não pagamento de uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas;
- iii) Na pendência do PED, *o requerido não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo*, nos termos previstos no n.º8 do art. 15.º<sup>123</sup> Esta disposição não é nenhuma novidade, já que trata-se de uma norma com um conteúdo semelhante ao previsto no art.14.º, n.º3 do NRAU/2012, que diz respeito ao mecanismo de antecipação da tutela executiva do despejo imediato, na pendência da ação de despejo. No entanto, o alcance destas duas disposições não é idêntico, uma vez que, enquanto o dever de pagar as rendas na pendência da ação de despejo resulta de um contrato que ainda se encontra em vigor (porque ainda não cessou), no PED o contrato já se extinguiu logo essas rendas em dívida devem ser pagas a título de indemnização por manutenção do gozo de um imóvel alheio, para

---

<sup>120</sup> Cfr. arts.15ºF, n.º1 e 15.ºD, n.º4, alínea c), ambos do NRAU/2012.

<sup>121</sup> *A oposição tem-se igualmente por não deduzida quando o requerido não efetue o pagamento da taxa devida no prazo de cinco dias a contar da data da notificação da decisão definitiva de indeferimento do pedido de apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado da taxa e dos demais encargos com o processo*, segundo o art.15.ºF, n.º5 do NRAU/2012.

<sup>122</sup> Ou seja, quando o contrato de arrendamento cessou por resolução por mora no pagamento de rendas, encargos ou despesas.

<sup>123</sup> Não devemos confundir, porém, as rendas que se vão vencendo ao longo do procedimento, com o pedido deduzido cumulativamente com o PED para pagamento de rendas, encargos ou despesas que se constituíram em mora, para efeitos do art. 15.º, n.º5 do NRAU/2012.

efeitos do art.1045.º do CC<sup>124</sup>.

Contudo, este incidente é de enorme importância por apresentar uma dupla natureza: preventiva e coativa. *“Como medida preventiva, protege o arrendatário, evitando que a sua imprudência ou negligência fizessem avolumar de tal modo o montante das rendas não pagas que o viessem a impossibilitar de efetuar os pagamentos liberatórios, isto geraria, como consequência, o despejo irremediável em ação posterior. Como medida coativa, ao mesmo tempo que protege o senhorio, compele o arrendatário a pagar as rendas que se vão vencendo, não deixando que se aproveite da demora do processo”*<sup>125</sup>.

Verificada a ocorrência de uma destas hipóteses, o BNA deverá então converter o requerimento de despejo em título para desocupação, devendo para tal autenticar o documento com recurso a assinatura eletrónica<sup>126</sup>. Após conversão, deverá enviar o respetivo título ao requerente e ao executor responsável por efetuar o despejo. Quando o requerente tenha apresentado pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas, nos termos do art. 15.º, n.º5 do NRAU/2012, este título passa também a constituir título executivo para pagamento de quantia certa, conforme resulta do art.15.ºJ, n.º5 do NRAU/2012.

#### **6.2.1.4 Oposição à pretensão de despejo**

Situação diferente ocorrerá se, nos 15 dias subsequentes à notificação, o requerido deduzir oposição ao requerimento de despejo. Este ato processual é de enorme relevância, não só para dar cumprimento ao princípio do contraditório, mas também para evitar consequências drásticas derivadas de um despejo injustificado.

*“A oposição à execução é o meio pelo qual o executado procura demonstrar que o*

---

<sup>124</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit., p.198.

<sup>125</sup> JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano*, 7ªedição, Coimbra, Almedina, 2003, p.381. No mesmo sentido o Ac. STJ de 05/12/2006.

<sup>126</sup> Vide art.15.ºE, n.º2, do NRAU/2012.

*processo não deveria de existir, pretendendo, conseqüentemente, a respetiva extinção*”<sup>127</sup>.

O regime da oposição ao requerimento de despejo encontra-se previsto no art. 15.ºF, n.º1 do NRAU/2012. Toda a defesa deve ser deduzida neste ato processual, excetuados os incidentes que a lei admite em separado como é o caso do pedido de diferimento.

No entanto, diferentemente do que acontece no âmbito da EPECIA, o legislador não previu aqui quais os fundamentos que poderão ser deduzidos pelo requerido na sua defesa. No entanto, RUI PINTO<sup>128</sup> defende que “*dado ainda não ter ocorrido prévio processo judicial, deve entender-se que o direito de defesa determina que o conteúdo da oposição seja qualquer fundamento que possa ser invocado no processo de declaração*”, ou seja, deverá existir aqui uma aproximação ao regime previsto para a oposição à execução em sede da EPECIA, nos termos do art.860.º do CPC<sup>129</sup>. Assim sendo, o requerido poderá deduzir oposição por impugnação e/ou exceção<sup>130</sup>, bem como fazer valer o seu direito a benfeitorias<sup>131</sup>, sob pena de violação do “*direito à tutela jurisdicional efetiva da posição do inquilino*”<sup>132</sup>.

Quanto à tramitação da oposição, esta iniciar-se-á mediante apresentação da oposição no BNA, não necessitando de ser articulada, podendo ser entregue por via eletrónica ou em suporte de papel, conforme consta no art. 9.º, n.º1 da Portaria n.º9/2013<sup>133</sup>. No entanto, para apresentação de oposição é necessário constituição de advogado, como resulta do art.15ºS, n.º3 do NRU/2012.

---

<sup>127</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006, de 27 de Fevereiro*, op.cit, p.69.

<sup>128</sup> In *O novo regime processual do despejo*, op.cit., p.153.

<sup>129</sup> O art.860.º do CPC afirma que o executado poderá deduzir oposição à execução pelos motivos especificados nos arts.729.º e 731.º do CPC. Nesta senda, e tendo em conta que antes da entrada em vigor do NRAU/2012 os motivos para se opor à execução, quando estivesse em causa um dos títulos previstos no art.15.º, eram os especificados no art.731.º, temos para nós que deverá também este artigo ser aplicado, por analogia, ao PED, já que o art.15.º continua a prever o mesmo tipo de documentos, apenas com a respetiva alteração da natureza jurídica.

<sup>130</sup> Vide art.571.º do CPC.

<sup>131</sup> Assim, em pedido reconvenicional, “*consoante as possibilidades dadas pelo direito substantivo, tanto poderá pedir a condenação do senhorio no pagamento do valor das benfeitorias, como o reconhecimento do direito a levantá-las*”, RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo*, op.cit., p.154. Para maiores desenvolvimentos acerca do pedido de benfeitorias, cfr. MARIA OLINDA GARCIA, *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006, de 27 de Fevereiro*, op.cit., p.74.

<sup>132</sup> Neste sentido Ac. TRL 06-03-2014.

<sup>133</sup> Quando entregue em suporte de papel, esta fica sujeita ao pagamento de 2UC, conforme art. 15.ºF, n.º2 do NRAU/2012 e art. 9.º, n.º2 da Portaria 9/2013.

Juntamente com a dedução de oposição, o requerido deve entregar:

- i) Documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida<sup>134</sup> ou de concessão de apoio judiciário;
- ii) E, estando em causa a resolução de um contrato de arrendamento com base no art.1083.º, n.º3 ou n.º4 do CC<sup>135</sup>, documento comprovativo do pagamento de uma caução<sup>136</sup> no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, correspondente ao valor máximo de seis rendas<sup>137</sup>, independentemente de ter sido concedido apoio judiciário ao requerido<sup>138</sup>,

A entrega destes documentos funcionam como requisitos de admissibilidade da oposição, quer isto dizer, que na falta destes documentos a oposição ter-se-á por não deduzida nos termos do art.15.ºF, n.º4 do NRAU/2012<sup>139</sup>.

#### **6.2.1.5 Pedido de diferimento da desocupação**

A fase que se segue, considerando aqui a respetiva ordem temporal, é o pedido de diferimento, que se encontra regulado nos arts.15.ºN e 15.ºO do NRAU/2012. Esta fase ocorre simultaneamente com o pedido de oposição, pelo que, dentro dos 15 dias após notificação do BNA, o requerido poderá efetuar o pedido de diferimento da desocupação do imóvel arrendado para habitação. O pedido de diferimento poderá ocorrer juntamente com o pedido de oposição, quando este tenha algum fundamento para se opor à pretensão de despejo e, simultaneamente, ter algum fundamento para requerer o diferimento, ficando assim salvaguardado no caso de a oposição à pretensão de despejo ser improcedente.

---

<sup>134</sup> O valor da taxa de justiça devida, bem como da resposta a esta peça processual encontra-se previsto no art. 22.º, n.º2 do DL n.º1/2013.

<sup>135</sup> Embora o preceito legal refira que o pagamento da caução deve ser efetuado nos casos previstos no art. 1083.º, n.º3 e n.º4 do CC, deverá ficar excluído desta obrigação no caso de ter havido resolução por oposição à realização de obra ordenada por autoridade pública.

<sup>136</sup> “*Não devemos de confundir caução com purga da mora, uma vez que, a purga da mora determina a extinção da execução, a caução garante a posição do senhorio*”, RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo*, op.cit., p.155.

<sup>137</sup> O art.10.º da Portaria n.º9/2013, estabelece o regime de pagamento da caução.

<sup>138</sup> Vide art.10.º, n.º2 da Portaria n.º9/2013.

<sup>139</sup> A verificação destes requisitos de admissibilidade da oposição cabe exclusivamente ao tribunal, conforme resulta do art.9.º, n.º2 do DL n.º1/2013.

O teor do art.15.ºN do NRAU/2012 corresponde, em grande parte, ao disposto nos arts.864.º e 865.º do CPC, respeitantes à ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada.

Diferentemente do que se verifica na oposição à execução, o requerido não discute aqui o seu dever de restituir o imóvel. Pretende apenas que lhe seja concedido tempo para encontrar um alojamento alternativo ou para, simplesmente poder fazer a mudança para outro local<sup>140</sup>. Embora este incidente venha comprimir, por um lado, o direito de propriedade que assiste ao senhorio – resultante do art.62.º da CRP-, vai permitir, por outro lado, que o arrendatário possa ter uma oportunidade para encontrar uma solução habitacional<sup>141</sup>. Este incidente visa, portanto, “*por um lado, diluir os prejuízos que por via do diferimento da desocupação resultariam para o senhorio. Por outro protege a dignidade das pessoas que, de outro modo, seriam colocadas na rua «sem dó nem piedade»*”<sup>142</sup>.

Contudo esta faculdade colocada à disposição do arrendatário apresenta algumas condicionantes.

Desde logo, o arrendatário apenas poderá requerer o diferimento da desocupação quando esteja em causa um imóvel arrendado para habitação. Para além disto, o recurso a este incidente só é justificado por *razões sociais imperiosas*<sup>143</sup>, ou seja, quando se verifique um dos seguintes fundamentos taxativamente estipulados na lei (cfr. art. 15.ºN, n.º2 do NRAU/2012):

*a) Tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do arrendatário, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego, de valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida, ou de rendimento social de inserção;*

---

<sup>140</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, op.cit.*, p.83.

<sup>141</sup> Ac. TRC de 06/09/2011.

<sup>142</sup> JOSÉ MANUEL GONÇALVES MACHADO, *Questões polémicas da resolução do contrato de arrendamento urbano por falta de pagamento da renda nas vésperas da aprovação da Proposta de Lei n.º 38/XII, op.cit.*, p.344.

<sup>143</sup> JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A nova ação de despejo*, in Themis-Revista da Faculdade de Direito UNL, 2008 (ano 8, n.º15), p.82, afirma que não sabe o que faz as “razões sociais imperiosas” num artigo como o do pedido de diferimento, isto porque, segundo o autor “*é um conceito vago e, por isso, ambíguo. É um conceito supérfluo, visto que, ao que parece, as razões sociais imperiosas são sempre algumas das enunciadas no n.º2. É um conceito incorreto, porque afinal o «social» respeita apenas à pessoa do arrendatário*”.



*b) Que o arrendatário é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %;*

Relativamente aos trâmites que compõem este incidente, este inicia-se pela apresentação de um requerimento por uma das formas previstas na lei<sup>144</sup>. Juntamente com este requerimento pode ainda o requerido juntar todas as provas disponíveis, assim como indicar, no máximo, três testemunhas<sup>145</sup>. No pedido de diferimento torna-se obrigatória constituição de advogado, conforme resulta do art.15.ºS, n.º4 e n.º6 do NRAU/2012.

Este incidente, que assume carácter de urgência<sup>146</sup>, poderá ser alvo de despacho liminar de recebimento ou de indeferimento.

Será indeferido liminarmente quando ocorra uma das três hipóteses:

- i) Tiver sido apresentado fora do prazo, que serão os 15 dias a contar da notificação do BNA;
- ii) O fundamento não se ajustar a algum dos referidos<sup>147</sup>;
- iii) For manifestamente improcedente.

Caso o pedido de diferimento seja recebido, o senhorio será notificado para contestar no prazo de 10 dias. Esta contestação do senhorio fica sujeita às regras de apresentação de peças processuais do CPC<sup>148</sup>, podendo este também juntar todas as provas disponíveis e indicar, no máximo, 3 testemunhas, nos termos do art. 15.ºO, n.º2 do NRAU/2012.

Tendo em conta a celeridade que representa este procedimento, o juiz deve tomar uma decisão no prazo máximo de 20 dias a contar da data de apresentação do

---

<sup>144</sup> Nos termos do art. 9.º, n.º1 e n.º2 da Portaria n.º9/2013 (por remissão do art.11.º, n.º1, alínea c) do mesmo diploma).

<sup>145</sup> Vide art.15.ºN, n.º1 do NRAU/2012.

<sup>146</sup> Vide art.15.ºO, n.º1 do NRAU/2012.

<sup>147</sup> Os fundamentos referidos na lei apresentam carácter taxativo, neste sentido Ac. TRL de 30/06/2009.

<sup>148</sup> A prática deste ato processual fica sujeito às regras previstas no art.144.º do CPC, por remissão do art.11.º n.º3 da Portaria n.º9/2013.

pedido de diferimento, conforme art.15.ºO, n.º3 NRAU/2012.

Na decisão, o juiz deve ter em conta, para além da verificação dos requisitos acima referidos, as exigências da boa-fé, a circunstância de o arrendatário não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o arrendatário, a idade do arrendatário e o seu estado de saúde e, de uma forma geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas.

Se for concedido o pedido de diferimento, este nunca poderá exceder o prazo máximo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder<sup>149</sup>.

Se estivermos perante um pedido de diferimento assente no fundamento de carência de meios do arrendatário, ou seja, no fundamento previsto no art.15.ºN, n.º2, alínea a), do NRAU/2012, deve essa decisão ser comunicada ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, para que este Instituto proceda ao pagamento das rendas que se forem vencendo durante o período de diferimento (*vide* art. 15.ºO, n.º3 e 15 N, n.º3 do NRAU/2012).

A decisão acerca do pedido de diferimento deverá ser também comunicada ao BNA para que este proceda à conversão do requerimento de despejo em título de desocupação do locado, uma vez que, o pedido de diferimento por si só não impede a formação do título para desocupação do local arrendado<sup>150</sup>.

### **6.2.2 Fase Contenciosa**

A fase contenciosa inicia-se a partir do momento em que o requerido deduz oposição ao requerimento de despejo. Nestes termos, deve o BNA remeter todo o processo, por via eletrónica, ao tribunal da situação do locado, conforme resulta do art.15.ºS, n.º7 do NRAU/2012.

A partir desta fase passa a ser obrigatório o senhorio estar representado por

---

<sup>149</sup> *Vide* art. 15.ºO, n.º4 do NRAU/2012

<sup>150</sup> *Vide* art.11.º do DL n.º1/2013.

advogado<sup>151</sup>.

Apresentados os autos à distribuição, inicia-se uma fase declarativa pura perante um juiz, conforme resulta dos arts.15.ºH e 15.ºI do NRAU/2012. Trata-se, conforme sustenta RUI PINTO<sup>152</sup>, de um processo declarativo especial e, como tal, nos termos do art.549.º CPC, naquilo em que não esteja especialmente regulado valem as regras gerais e comuns do CPC, e em tudo quanto não estiver previsto numas e noutras, observar-se-á o que se acha estabelecido para o processo comum.

Posto isto, recebido todo o processo, cabe ao juiz, nos termos do art.15.ºH do NRAU/2012, o seguinte:

- i) Conhecer alguma exceção dilatória ou nulidade que lhe cumpra conhecer oficiosamente<sup>153</sup>, (será o caso do contrato de arrendamento ter cessado por resolução e ainda não ter decorrido os 30 dias permitidos ao arrendatário para desocupar o imóvel ou, no caso de estarmos perante um arrendamento rural, não ter ainda terminado o ano agrícola);
- ii) Verificar se o requerido juntou os documentos comprovativos do pagamento da taxa de justiça (ou do pedido de apoio judiciário) e, se for o caso, do pagamento da caução, sob pena da oposição ter-se por não deduzida<sup>154</sup>;
- iii) Se, porventura achar que dos autos não resulta informação exata ou suficiente, poderá ainda convidar as partes a aperfeiçoarem, no prazo de 5 dias, as peças processuais ou, no prazo de 10 dias, e sempre que seja necessário garantir o contraditório, apresentarem novo articulado, conforme art.15ºH, n.º2, NRAU/2012<sup>155</sup>;
- iv) Por fim, não havendo qualquer vício insanável para conhecer, o juiz poderá decidir logo do mérito da causa ou proceder à marcação da audiência de

---

<sup>151</sup> Cfr. art.15.ºS, n.º4 do NRAU/2012.

<sup>152</sup> RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo, op.cit.* p.160. Também neste sentido o Ac. TRL 06/03/2014.

<sup>153</sup> Cfr. arts.577.º e 578.º, ambos do CPC.

<sup>154</sup> Cfr. art.15ºF, n.º3 a n.º5, do NRAU/2012.

<sup>155</sup> Se o inquilino deduzir alguma exceção perentória ou um pedido reconvenicional, deve o tribunal notificar o requerente para que este, querendo, apresente a sua defesa, neste sentido RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo,op.cit.*,p.161.

juízo, ordenando a notificação das partes para tal<sup>156</sup>.

A audiência de julgamento segue os termos do art.15ºI do NRAU/2012, sendo que, deverá ser realizada no prazo de 20 dias a contar da data da distribuição.

Para além do curto prazo que a realização da audiência de julgamento<sup>157</sup> está subjacente, esta também não é adiável por falta de qualquer uma das partes ou dos seus mandatários, salvo nos casos de justo impedimento<sup>158</sup>.

O juiz deverá prevalecer a procura da conciliação entre as partes. No entanto, quando não seja possível essa conciliação, devem-se produzir as provas que ao caso couber, tendo em conta que, todas as provas devem ser oferecidas na própria audiência de julgamento. Porém na audiência apenas podem ser apresentadas três testemunhas por cada parte e a prova pericial realizar-se-á apenas por um perito, nos termos do art.15.ºI, n.º6 e n.º7 do NRAU/2012.

Havendo necessidade de proceder a mais diligências de prova, o juiz poderá suspender a audiência, e marcar o dia para a continuação da mesma, sendo que, o julgamento terá que ficar concluído no prazo de 10 dias, a contar do dia da suspensão da audiência<sup>159</sup>.

Caso a sentença seja de procedência do pedido do senhorio, esta constitui decisão judicial para desocupação do locado<sup>160</sup>. No entanto, por uma razão de economia processual, deve o juiz pronunciar-se também acerca da autorização de entrada no domicílio, independentemente desta ter sido requerida, nos termos do art.15.º, n.º7 do NRAU/2012.

Todavia, independentemente do valor da causa e da sucumbência cabe sempre recurso de apelação, nos termos do CPC. No entanto, como este recurso tem efeito meramente devolutivo, significa isto que o executor poderá iniciar, ainda que

---

<sup>156</sup> Vide art.15.ºH, n.º3 do NRAU/2012.

<sup>157</sup> Qualquer das partes pode requerer a gravação da audiência, nos termos do art.15.ºI, n.º5 do NRAU/2012.

<sup>158</sup> Quanto à invocação de justo impedimento, vide art.16.º do NRAU/2012.

<sup>159</sup> Vide art.15.ºI, n.º8 do NRAU/2012.

<sup>160</sup> Conforme resulta da leitura do art. 15.ºJ, n.º1 do NRAU/2012.

provisoriamente, as diligências executórias<sup>161</sup>.

Conforme pudemos observar, o legislador emprega aqui um particular caráter de celeridade na realização da audiência de julgamento – prazos relativamente curtos, não ocorrência de suspensão dos prazos durante as férias nem lugar a qualquer dilação -, assim, afirma MARIA OLINDA GARCIA<sup>162</sup>, o legislador visa “*conciliar, por um lado, o direito de defesa do arrendatário (que pode efetivamente ter argumentos para contrariar o fundamento extintivo alegado pelo senhorio) e, por outro lado, o interesse geral em evitar que o arrendatário recorra a esta fase judicial apenas com o intuito de protelar a desocupação do local arrendado*”.

### **6.2.3 Fase Executiva**

#### **6.2.3.1 Desocupação do locado**

Havendo formação do título para desocupação do locado, nos termos do art.15.ºE do NRAU/2012, ou decisão desfavorável à oposição apresentada pelo requerido, o que origina uma decisão de desocupação do imóvel, desencadeia a fase executiva do PED. A fase executiva é caracterizada pela desocupação (voluntária ou não) do imóvel pelo requerido. Esta fase ocorre maioritariamente sob o domínio do executor - agente de execução, notário ou oficial de justiça – que terá como função de se deslocar ao imóvel para tomar posse deste e proceder à entrega ao senhorio<sup>163</sup>.

O executor quando se desloca ao locado para tomar posse do imóvel, poderá deparar-se com uma das seguintes situações:

- i) O requerido desocupou o imóvel voluntariamente, extinguindo-se assim o procedimento nos termos do art.15.ºG, n.º1 do NRAU/2012;
- ii) O requerido pretende chegar acordo com o requerente de modo a acordar uma

---

<sup>161</sup> Neste caso o tribunal deve comunicar ao BNA a interposição de recurso da decisão judicial bem como da decisão que ponha termo a esse recurso, conforme art.17.º, n.º3 da Portaria n.º9/2013.

<sup>162</sup> In *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit., p.212.

<sup>163</sup> Vide art.15.ºJ, n.º1 do NRAU/2012.

data para a saída do mesmo com a remoção de todos os bens móveis, nos termos do art.15.ºJ, n.º2 do NRAU/2012;

- iii) O requerido não desocupa o imóvel voluntariamente, forçando o executor a tomar medidas para a realização da desocupação.

No caso do requerido não desocupar voluntariamente o imóvel ou não cumprir com o acordo que estabeleceu com o senhorio, torna-se evidente que o executor não terá alternativa senão tomar a posse do imóvel.

Sempre que seja necessário o arrombamento da porta e a substituição da fechadura para efetivar a posse do imóvel, o executor pode pedir auxílio das autoridades policiais. As autoridades policiais também poderão ser chamadas a intervir nos casos em que seja oposta alguma resistência ou haja justificado receio de oposição de resistência<sup>164</sup>.

No entanto, tratando-se de arrendamento habitacional o executor, antes de proceder às diligências executórias, deverá ter em conta o seguinte:

- i) Carece de prévia autorização judicial a entrada imediata no domicílio, conforme art.14.º, n.º1 do DL n.º1/2013;
- ii) A realização da desocupação só poderá ser realizada entre as 7 e as 21 horas, com as devidas precauções constantes no art.15.ºJ, n.º4 do NRAU/2012;

Porém, na hipótese do executor necessitar de autorização prévia para entrada em domicílio<sup>165</sup> e esta ainda não existir (porque o processo não foi sujeito a distribuição em nenhuma fase anterior, cfr. art.15.º, n.º7 do NRAU/2012), este deve apresentar requerimento junto do BNA, para que o tribunal judicial da situação do locado, no prazo de 5 dias, autorize a entrada imediata no domicílio<sup>166</sup>.

No entanto, este requerimento apresentado pelo executor poderá ser recusado se

---

<sup>164</sup> Vide art.15.ºJ, n.º3 do NRAU/2012 e art.14.º, n.º5 do DL n.º1/2013.

<sup>165</sup> Esta necessidade prévia de autorização judicial para entrada no domicílio do arrendatário decorre do imperativo constitucional inscrito no art.34.º, n.º2 da CRP.

<sup>166</sup> Vide art.15.ºL, n.º1 e n.º2 do NRAU/2012.

ocorrer alguma das seguintes hipóteses<sup>167</sup>:

- i) Não tiver sido utilizado o modelo de requerimento ou este não estar devidamente preenchido<sup>168</sup>;
- ii) O requerimento não estar instruído com os documentos a que se refere o art.15.ºL, n.º2 do NRAU/2012, ou seja, se não estiver acompanhado do título para desocupação, documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça<sup>169</sup> ou dos documentos comprovativos das comunicações a que se referem os arts.9.º, 10.º e 15.ºD do NRAU/2012<sup>170</sup>;
- iii) A violação do disposto nos arts. 9.º, 10.º e 15.º-D, ou seja, quando o juiz se depare com uma situação de ausência ou irregularidade na comunicação do senhorio, para cessação do contrato, ou na notificação realizada pelo BNA ao requerido.

Se necessário, o juiz poderá proceder à audição do arrendatário<sup>171</sup>. No entanto, havendo motivo para recusa do requerimento a lei não estabelece quais os efeitos resultantes dessa decisão. Temos em nossa opinião que nesta hipótese deverá ser aplicado, por analogia, o disposto no art.15.ºH do NRAU/2012. Isto é, se o juiz conhecer alguma exceção dilatória ou vício insanável as partes deverão ser absolvidas da instância (por exemplo, se o senhorio cessou o contrato por comunicação quando deveria tê-lo feito por via judicial). Havendo alguma irregularidade que seja passível de sanação, o juiz deverá convidar a parte (requerente) para, no prazo de 5 dias, aperfeiçoar as peças processuais, será o caso de estarmos perante a falta do pagamento da taxa de justiça devida ou, por lapso, ter havido esquecimento de junção do título para desocupação. Se ocorrer alguma falha na notificação do requerido por responsabilidade do BNA penso que, por uma questão de economia processual, o PED não deverá ser extinto. Assim sendo, deve o juiz

---

<sup>167</sup> Vide art.15.ºL, n.º4 do NRAU/2012.

<sup>168</sup> O modelo do requerimento encontra-se disponível na página eletrónica do BNA, [www.bna.mj.pt](http://www.bna.mj.pt).

<sup>169</sup> No entanto, parece resultar da letra da lei que constitui um dever do executor entregar o requerimento apenas quando tenha recebido o documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça, conforme art. art.13.º da Portaria n.º9/2013.

<sup>170</sup> Cfr. art.14, n.º1 da Portaria n.º9/2013.

<sup>171</sup> Vide art. 15.ºL, n.º3 do NRAU/2012

assegurar que a notificação seja realizada dentro dos trâmites legais exigidos pelo art.15.ºD, e conceder ao requerido o prazo de 15 dias para que possa deduzir oposição, nos termos do art.15.ºF.

Nesta senda, há que ter em atenção para adequada interpretação do prazo estabelecido por lei, de 5 dias, para que o juiz possa proceder à autorização de entrada em domicílio. Assim, conforme sustenta MARIA OLINDA GARCIA<sup>172</sup>, “o juiz não tem a obrigação de, em 5 dias, autorizar a entrada no local arrendado, dado que, por um lado, pode considerar necessário proceder à audição do arrendatário, o que provavelmente inviabiliza uma tomada de decisão dentro desse breve prazo, e por outro lado, o juiz poderá entender, face às específicas características do caso concreto, que a autorização não deverá ser de imediato concedida”.

No entanto, como forma de privilegiar a celeridade do procedimento, o legislador consagrou uma exceção, segundo a qual é admissível ao executor entrar no domicílio sem necessidade de autorização judicial para o efeito. Esta faculdade encontra-se prevista no art.14.º do DL n.º1/2013, e só poderá ser empregada quando o executor verifique haver indícios de que o imóvel se encontra abandonado e que não se encontrem pessoas no locado. De forma a garantir alguma segurança na tomada de decisões neste tipo de situações, o legislador tipificou um conjunto de requisitos que terão de se verificar, para que o executor possa aferir da existência de indícios de abandono. Assim sendo, haverá indícios de abandono se se verificar dois dos seguintes requisitos<sup>173</sup>:

- a) *O fornecimento de água ou de eletricidade encontrar-se interrompido há mais de dois meses;*
- b) *O recetáculo postal encontrar-se cheio;*
- c) *O imóvel encontrar-se devoluto, sendo tal situação confirmada por pessoa residente na área do locado e com conhecimento direto.*

---

<sup>172</sup> In *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit., p.219.

<sup>173</sup> Vide art.14.º, n.º4 do DL n.º1/2013.



Perante esta hipótese deve ainda o executor, previamente à entrada no domicílio, afixar no local aviso com dia e hora para entrada no imóvel, com antecedência não inferior a 20 dias, dando a confirmar a existência de indícios de abandono. Embora reconheçamos que não seja uma tarefa de fácil avaliação por parte do executor este deve sempre, em qualquer circunstância, “*socorrer-se de uma atuação particularmente prudente e também recorrer às regras normais de experiência para concluir se tais indícios são genuinamente reveladores de abandono do local e não artificialmente criados por outrem*”<sup>174</sup>.

Após tomada de posse pelo executor, este deve investir o requerente na posse (na totalidade ou na sua quota-parte caso a coisa pertença em compropriedade), entregando-lhe os documentos e as chaves respeitantes ao imóvel e advertindo os requeridos e quaisquer detentores para que respeitem e reconheçam o direito do requerente (cfr. art. 15.º, n.º1 do DL n.º1/2013).

Contudo, a obrigação de entrega da coisa locada só estará cabalmente cumprida quando o local for deixado devoluto, salvo se o imóvel já tiver sido dado de arrendamento mobilado e o arrendatário não tenha, entretanto, acrescentado outros bens móveis<sup>175</sup>. No caso de o executor encontrar bens móveis que não pertençam ao requerente, este tem obrigação de proceder ao arrolamento dos bens aí encontrados e notificar o requerido para que este, no prazo de 30 dias, proceda à remoção dos bens móveis, sob pena de estes serem considerados abandonados<sup>176</sup>. Quando não seja possível a notificação, deve o executor afixar a notificação na porta do imóvel, considerando-se o requerido notificado na data em que procede ao arrolamento<sup>177</sup>,

Ainda antes de terminar todas as diligências executórias, o executor deve, quando se trate de casa para habitação principal do requerido e preveja sérias dificuldades no realojamento do despejado, comunicar esses factos à câmara municipal e entidades assistenciais competentes, conforme resulta do art.15.º, n.º3 do DL n.º1/2013.

---

<sup>174</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit., p.220.

<sup>175</sup> *Idem*, p.217.

<sup>176</sup> *Vide* art.15.ºK, n.º1 e n.º2 do NRAU/2012.

<sup>177</sup> *Vide* art. 16.º do DL n.º1/2013.

### 6.2.3.2 Suspensão da desocupação

Durante as diligências executórias para efetivar a desocupação do locado, o executor poderá ter que suspender os atos executivos após oposição ao ato pelo arrendatário ou terceiro.

Este incidente da suspensão da desocupação do locado não é novidade no nosso regime jurídico, uma vez que já era previsto em sede do revogado RAU<sup>178</sup>. Com o NRAU/2012 para além de permanecer em sede da EPECIA passou também a estar prevista no âmbito do PED, nomeadamente no art. 15.ºM do NRAU/2012.

Este incidente diferencia-se do pedido de diferimento da desocupação, pelo facto de este ser decidido, num primeiro momento, pelo executor responsável pelo despejo e não pelo juiz, embora seja necessária confirmação judicial para que se possa manter a suspensão (cfr. art.15.ºM, n.º3 do NRAU/2012)<sup>179</sup>.

Prevêem-se, no n.º1 e n.º2 do art. 15ºM, os fundamentos pelos quais o executor deverá suspender as diligências executórias, a saber:

- i) Existência de “*direito incompatível por terceiro detentor*”<sup>180</sup> ao qual não tenha sido dada oportunidade de intervir no PED. Para comprovar este fundamento deve o detentor da coisa exhibir um dos seguintes títulos, com data anterior ao início do procedimento:
  - a) *Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do senhorio* (art. 15.ºM, n.º1, alínea a), do NRAU/2012);
  - b) *Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do arrendatário, e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de 15 dias a respetiva notificação ao senhorio ou de este ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão ou, ainda, de ter reconhecido o subarrendatário ou cessionário como tal* (artigo 15.ºM

---

<sup>178</sup> Vide nos arts. 60.º e 61.º do RAU.

<sup>179</sup> “O desencadeamento do incidente de suspensão da execução do mandado de despejo não depende de requerimento do detentor do prédio despejando mas da constatação pelo funcionário judicial”, Ac. TRL de 07/07/1993.

<sup>180</sup> Neste sentido RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo*, op.cit., p,106.

n.º1, alínea b), NRAU/2012);

- ii) O segundo fundamento respeita à hipótese de poder, eventualmente, existir uma pessoa, no imóvel a desocupar, que sofra de doença aguda, de tal modo que ponha em risco a sua vida, no caso de ter de mudar de residência no decurso do despejo. Deverá ser demonstrado por atestado médico a existência dessa doença e ainda a indicação fundamentada do prazo durante o qual se deve suspender a execução, conforme resulta do art.15.ºM, n.º2 do NRAU/2012.

Quanto ao primeiro fundamento, poderá configurar uma hipótese da alínea a) o facto de o BNA não ter notificado o arrendatário ou ter notificado alguém que não o legítimo arrendatário e que, por isso, não teve oportunidade de se defender da pretensão do senhorio<sup>181</sup>.

No que diz respeito a alínea b), MARIA OLINDA GARCIA<sup>182</sup> sustenta que esta hipótese não faz qualquer sentido no PED, “*afigurando-se como uma transcrição apressada e desatenta do disposto na alínea b), n.º2 do artigo 863.º do CPC*”. Na verdade, o que está implícito nesta hipótese de suspensão, corresponde à possibilidade de existência de uma cessão ineficaz do gozo do imóvel, nos termos do art.1083.º, n.º2, alínea e), do CC. A ser assim, o senhorio teria de propor uma ação de despejo para ver resolvido o seu contrato, conforme resulta do art.1084.º, n.º1 do CC, resultando daí a obtenção de um título executivo baseado numa sentença, pelo que, o PED não seria o meio processual admissível para reaver o seu imóvel.

Todavia, mesmo na hipótese do senhorio se encontrar de má-fé e recorrer ao PED contra quem já não tinha legitimidade para ser parte na ação, porque já não era arrendatário (por exemplo, por ter havido uma cessão da posição contratual com consentimento do senhorio), esta alínea b) ainda assim continua padecida de inutilidade por duas razões:

- i) No caso de exhibir um título de subarrendamento, este será inútil para impedir o

---

<sup>181</sup> Neste sentido MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit.,p.222.

<sup>182</sup> *Idem*, p.220.

despejo, porque o contrato de subarrendamento caduca com a extinção<sup>183</sup>, por qualquer causa, do contrato de arrendamento, nos termos do art.1089.º do CC<sup>184</sup>;

- ii) Se exhibir um documento comprovativo da autorização do senhorio para cedência da posição contratual, tendo esta sido realizada dentro dos trâmites legais, ao não existir a possibilidade de suspensão da desocupação, o detentor poderia sempre defender-se por embargos de terceiro, nos termos do art.342.º do CPC.

Nesta senda, e tendo o legislador optado por consagrar ambas as hipóteses, ainda assim o alcance da suspensão irá depender da eficácia dos títulos exibidos pelo detentor<sup>185</sup>. Ou seja, sendo o detentor do imóvel um subarrendatário, e tendo havido correta extinção do arrendamento principal, a suspensão da execução destinar-se-á apenas a conferir ao subarrendatário um prazo minimamente razoável para desocupar o imóvel<sup>186</sup>. Já se o detentor do imóvel, que não foi parte no PED, exhibir um contrato de arrendamento ou um título de cessão eficaz da posição contratual, a suspensão da execução tem a utilidade de permitir apurar a regularidade do exercício do direito extintivo do senhorio, devendo, para isso, o detentor requerido ser notificado para deduzir oposição ao requerimento de despejo.

No que diz respeito ao segundo fundamento, este visa conciliar os vários interesses conflitantes em jogo: *“por um lado, a preservação da saúde e da vida da pessoa doente, e, por outro lado, o direito de propriedade privada do executor, conexas com os prejuízos patrimoniais advenientes para o mesmo com tal situação, e bem assim ainda as*

---

<sup>183</sup> No arrendamento rural, o subarrendamento ou a cessão da posição contratual, sem consentimento expresso do senhorio, é proibido conforme art.10.º, n.º1 do RAR.

<sup>184</sup> Também neste sentido PINTO FURTADO, *in Manual do Arrendamento Urbano*, 3ª edição, Coimbra, Almedina, 2001, p.1023, em sede do RAU, diz-nos que *“uma vez que o subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do sublocador para com o sublocatário, quando o motivo da extinção lhe seja imputável, não é fácil de conceber uma justificação doutrinária para a suscetibilidade que a nossa lei, isoladamente, no contexto do direito comparado, oferece ao subarrendatário de fazer sobrestar o despejo, por não ter sido ouvido e convencido na ação”*;

<sup>185</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, op.cit.*, p.91.

<sup>186</sup> LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano, op.cit.*, p.220; MARIA OLINDA GARCIA, *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, op.cit.*, p.91.

*demais circunstâncias concretas que no caso se façam sentir*”<sup>187</sup>.

Conforme resulta da leitura do preceito legal, o executor antes de proceder à suspensão das diligências executórias deverá atender à verificação de um conjunto de requisitos cumulativos, que devem estar devidamente identificados e fundamentados em atestado médico:

- i) Que a pessoa<sup>188</sup> que se encontre no imóvel a desocupar sofra de doença aguda<sup>189</sup>;
- ii) Que essa doença colocará em risco a sua vida, no caso de ter que mudar de residência no decurso do despejo<sup>190</sup>;
- iii) Indicação do prazo durante o qual se deve suspender a execução<sup>191</sup>.

Assim, a suspensão da desocupação do locado visa, por um lado, “evitar a violação de direitos de terceiro, nomeadamente direitos de gozo do locado oponíveis à pretensão do senhorio, e por outro lado, evitar a violação de direitos de personalidade”<sup>192</sup>.

Quanto ao modo de operar a suspensão, determina o art.15.ºM, n.º3 e n.º4 do NRAU/2012, que no caso de o executor ficar convencido da procedência da oposição, deve este advertir pessoa ou detentor que se encontre no local de que a execução prosseguirá se ele, no prazo máximo de 10 dias, não requerer a confirmação da suspensão ao juiz do tribunal judicial da situação do locado. Neste tipo de incidente o senhorio goza do direito

---

<sup>187</sup> Ac. TRC de 19/10/2004.

<sup>188</sup> No que diz respeito à “pessoa”, este incidente pretende alcançar não só o arrendatário, como também familiares com ele convivente em comunhão de mesa e de habitação, ou ainda, outras pessoas que, igualmente, residam consigo em economia comum, neste sentido Ac. TRL de 12/06/2008. No mesmo sentido ALBERTO DOS REIS, *Processos Especiais vol.1.º, op.cit.*, p.255.

<sup>189</sup> Tem sido entendimento maioritário da Jurisprudência que a designação “doença aguda”, pretende esclarecer que se trata de doença súbita e inesperada por contraposição a doença crónica, que é de longa duração, Ac. TRL de 12/6/2008. Também neste sentido o Ac. TRL de 20/12/1990; Ac. TRL de 14/10/2008.

<sup>190</sup> Ac. TRP de 25/2/2002.

<sup>191</sup> A propósito deste requisito, JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano, op.cit.*, p.400, referia, em sede do revogado RAU, que “tal expressão do legislador não terá sido, porventura, a mais feliz, devendo antes ser entendida «com o sentido de prazo provável de duração da crise que a suspensão reclama». (...) Basta, pois, que se indique a duração provável da crise ainda que por simples menção às características da doença e a sua normal evolução de que a duração se infira”.

<sup>192</sup> RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo, op.cit.*, p.168.

de resposta<sup>193</sup>, no entanto, e atendendo à celeridade que este procedimento exige, o juiz terá o prazo máximo de 5 dias, a contar da receção da resposta do senhorio, para decidir se deverá manter essa suspensão.

Note-se, porém, que a lei não estabelece um prazo máximo para a duração da suspensão (diferentemente no que acontece com o pedido de diferimento), contudo o juiz deve decidir “*segundo o seu prudente entendimento qual deverá ser, em concreto, o prazo mais adequado à tutela dos interesses a que a lei deu acolhimento*”<sup>194</sup>.

No entanto, parece ser opinião unânime na Doutrina<sup>195</sup> que caso estejamos perante uma hipótese do segundo fundamento acima referido (respeitante à situação em que as diligências executórias possam colocar em perigo de vida o arrendatário ou pessoa que viva na habitação sujeita a despejo), o prazo mínimo de duração da suspensão nunca poderá ser inferior ao prazo indicado no atestado médico.

### **6.2.3.3 Impugnação do título de desocupação do locado**

A impugnação do título de desocupação do locado apresenta-se como um meio de defesa colocado à disposição do arrendatário. No entanto, apenas em termos restritos é que este incidente de defesa do requerido é admitido, desta vez, em sede da fase executiva da desocupação do locado, nos termos do art.15.ºP do NRAU/2012.

Este meio de defesa do inquilino apenas pode ser invocado nas execuções que tenham por base o título de desocupação do locado resultante da conversão do BNA, e já não em relação às decisões de desocupação do locado, já que estas últimas apenas são impugnáveis por recurso, nos termos do art. 15.ºQ do NRAU/2012.

Quanto aos fundamentos pelos quais o arrendatário poderá impugnar o título de desocupação são os seguintes<sup>196</sup>:

- i) Vício na comunicação exigida ao senhorio para efeitos de cessação do contrato

---

<sup>193</sup> Cfr. art.15.ºM, n.º4 do NRAU/2012.

<sup>194</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, op.cit.*, p.93.

<sup>195</sup> Idem, p.92; Também neste sentido LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano, op.cit.*, p.221.

<sup>196</sup> Vide art.15.ºP, n.º1 do NRAU/2012.

de arrendamento, ou seja, violação do disposto nos arts.9.º e 10.º do NRAU/2012;

- ii) Vício na notificação operada pelo BNA, nomeadamente, na violação da finalidade, conteúdo e efeitos da notificação do requerido nos termos do art. 15.ºD do NRAU/2012;

Conforme podemos constatar, a preocupação do legislador prende-se no facto do arrendatário poder vir a deparar-se, pela primeira vez, da pretensão de despejo pelo senhorio já em sede da fase executiva. O que não seria de todo impossível, visto estarmos perante um procedimento caracterizado pela “ligeireza” processual e probatória. Assim, ocorrendo um vício na comunicação do senhorio com o intuito de cessar o contrato, ou um erro na notificação operada pelo BNA (por exemplo, ter ocorrido um erro na pessoa notificada ou não ter ainda decorrido os 15 dias destinados à dedução de oposição pelo requerido), caberá ao arrendatário demonstrar que o título de desocupação não reuniu todos os pressupostos necessários para a sua formação. Deste modo, este incidente constitui uma “válvula de segurança num procedimento que se pretende célere mas que não pode descurar a garantia dos direitos do arrendatário”<sup>197</sup>.

Para proceder à impugnação do título de desocupação exibido pelo executor, deve o inquilino, no prazo de 10 dias<sup>198</sup>, apresentar requerimento de impugnação junto do BNA, dirigida ao juiz do tribunal judicial da situação do locado, juntamente com o comprovativo do pagamento da taxa de justiça e demais provas que se achem necessárias. Deve ainda o arrendatário constituir advogado, uma vez que este ato encontra-se sujeito a distribuição (cfr. art. 15.ºS, n.º4 e n.º6 do NRAU/2012).

Contudo, MARIA OLINDA GARCIA<sup>199</sup> levanta a questão de saber se na hipótese do arrendatário ter fundamentos para deduzir oposição à pretensão do senhorio ou para

---

<sup>197</sup> In *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit., p.227.

<sup>198</sup> A contar da data da deslocação do executor ao imóvel para a sua desocupação, ou do momento em que o arrendatário teve conhecimento de ter sido efetuada a sua desocupação, conforme art.15.ºP, n.º2 do NRAU/2012.

<sup>199</sup> In *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit., p.228.

requerer o diferimento da desocupação deve, por uma razão de economia processual, apresentar algum desses pedidos dentro dos 10 dias ou, se pelo contrário, deve limitar-se a requerer que o tribunal declare a inexistência do título de desocupação. A mesma autora entende que, por uma razão de imediata garantia do acesso ao direito, nestas hipóteses, o arrendatário deverá invocar todos os meios de defesa a que tem direito.

Após apresentação do pedido de impugnação, o tribunal competente manda notificar a parte requerida para que esta, no prazo de 10 dias, se oponha à impugnação<sup>200</sup> e junte toda a prova disponível.

No entanto, a impugnação tem sempre efeito meramente devolutivo, conforme art.15.ºP, n.º3, alínea c), do NRAU/2012, ou seja, a realização da desocupação do imóvel mantém-se, apesar de estar em juízo uma impugnação. MARIA OLINDA GARCIA<sup>201</sup> vem repudiar esta alínea c), do art. 15.ºP do NRAU/2012, por entender que o pedido de impugnação “*não se trata de apresentar um recurso para um tribunal superior mas sim de assegurar os direitos de defesa do arrendatário ao nível da primeira instância. Assim, se o arrendatário tinha efetivamente um fundamento viável para oposição à pretensão do senhorio mas não foi notificado para efeitos do art.15ºD n.º1, alínea b), tendo-se formado título para desocupação e tendo a impugnação deste título efeito meramente devolutivo, a defesa do arrendatário resultará completamente frustrada já que a desocupação do local irá prosseguir*”.

Na opinião da autora, na qual partilhamos inteiramente, a alínea c) do n.º3 do art. 15.ºP deveria ser considerada “letra morta”, sendo supletivamente aplicáveis as normas do art. 15.º I sobre a audiência de discussão e julgamento.

### **6.3 Recursos das decisões judiciais**

Se quanto aos títulos de desocupação o ultimo meio que o requerido encontra à sua disposição para se defender é por meio de impugnação, já quando se trate de uma decisão judicial de desocupação a única via que lhe resta é a do recurso de apelação, nos termos do

---

<sup>200</sup> Apresentação da oposição à impugnação fica sujeita às regras do CPC, nomeadamente do art.144.º, n.º2 conforme resulta do art 11.º, n.º3 da Portaria n.º9/2013.

<sup>201</sup> In *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit, p.227.



art.15.ºQ do NRAU/2012.

O recurso<sup>202</sup> de uma decisão judicial para desocupação do locado pode ser instaurado independentemente do valor da causa e da sucumbência, no entanto, terá sempre efeito meramente devolutivo.

Note-se, que este artigo referente aos recursos de decisão para desocupação do locado no âmbito do PED apresenta algumas questões de duvidosa interpretação, assim como, algumas soluções de incompatibilidade constitucional<sup>203</sup>. Desde logo, diz-nos MARIA OLINDA GARCIA<sup>204</sup>, que o artigo em questão suscita dificuldades em saber quais são as decisões judiciais de desocupação do locado que cabem recurso de apelação. Na opinião da autora, a designação “*decisão judicial para desocupação do locado*” não coincide com a terminologia usada para definir algumas das ações que se inscrevem no âmbito do PED. Assim, a faculdade de interpor recurso deve ser garantida não só relativamente às decisões que decretam a desocupação do locado, mas também nos dois tipos de decisão que permitem apreciar a existência do direito extintivo do senhorio bem como o tempo e o modo do respetivo exercício, são elas a ação de impugnação do título para desocupação e a ação para oposição à pretensão do locador.

Por outro lado o facto de atribuir efeito “*meramente devolutivo*” aos recursos interpostos no âmbito do PED consubstancia, na opinião da autora ELIZABETH FERNANDEZ<sup>205</sup>, uma inconstitucionalidade. Isto porque, o efeito meramente devolutivo atribuído ao recurso de apelação parece apresentar carácter imperativo e, se assim for, mesmo constituindo casa de habitação permanente do requerido, a única solução que lhe resta, enquanto aguarda pelo desfecho do recurso, é proceder à desocupação da habitação. Ora tudo isto, constitui um desvio à regra prevista no art.647, n.º3, alínea b) do CPC segundo o qual, sempre que se trate de decisões que ponham termo ao processo cujo objeto sejam ações em que se aprecie a validade, a subsistência ou a cessação de contratos de arrendamento, com exceção dos arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, o recurso de apelação tem efeito suspensivo. Para a autora, esta

---

<sup>202</sup> Este recurso segue os termos do CPC previsto nos arts.644.º e ss.

<sup>203</sup> Neste sentido ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo*, op.cit.,p.82.

<sup>204</sup> In *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit., p.229.

<sup>205</sup> In *O procedimento especial de despejo*, op.cit., p.83.

diferenciação de tratamento da mesma questão – que é a da desocupação forçada do locado – constitui, para além da violação do direito à habitação e da tutela jurisdicional efetiva<sup>206</sup>, violação ao princípio da igualdade entre os sujeitos que se encontram na mesma situação jurídica<sup>207</sup>, pois uns poderão recorrer com efeito suspensivo e outros terão que aguardar o desfecho do recurso fora do seu imóvel. Ainda assim, para esta autora, deverá ser aqui admitido o recurso de apelação com efeito suspensivo sob prestação de caução, nos termos do art.647.º, n.º4 do CPC. No entanto, tanto na Doutrina como na Jurisprudência já existe quem admita a exclusão dessa possibilidade, uma vez que a expressão “*sempre*” pretende impedir, em qualquer circunstância, o efeito suspensivo, mesmo sob prestação de caução<sup>208</sup>. Se assim for, isto evidenciará ainda mais a questão da inconstitucionalidade.

Quanto ao prazo para interposição de recurso, embora sem nenhuma referência no art.15.ºQ, pensamos aplicar-se o disposto no art. art.638.º, n.º1 do CPC no que diz respeito aos processos urgentes<sup>209</sup>, isto é, o prazo para interpor recurso quando esteja em causa um processo no âmbito do PED, deverá de ser 15 dias a contar da data de notificação da decisão<sup>210</sup>.

#### **6.4 Responsabilidade por uso indevido ou abusivo do PED**

O legislador também no âmbito do PED vem prever a possibilidade de responsabilizar, nos termos do art.15.ºR do NRAU/2012, aquele que fizer uso indevido ou abusivo do procedimento aqui em questão.

Todavia esta responsabilidade não é de toda novidade no regime do arrendamento, uma vez que, já em sede da EPECIA a lei prevê uma penalização para o exequente que não tenha agido com prudência normal na utilização desse mecanismo processual, conforme resulta do art.866.º do CPC.

---

<sup>206</sup> Vide arts. 20.º e 65.º da CRP.

<sup>207</sup> Vide art.12.º da CRP.

<sup>208</sup> Neste sentido MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit., p.230. Também neste sentido Ac. TRC de 14/10/2014.

<sup>209</sup> Cfr. art.15.ºS, n.º5 e n.º8 do NRAU/2012

<sup>210</sup> Também neste sentido AMADEU COLAÇO, *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, 6ª edição, Coimbra, Almedina, 2013, p.78.

É de todo compreensível a implementação desta norma sancionatória no PED, note-se que este meio é caracterizado pela celeridade e a sumariedade probatória<sup>211</sup> daí que a preocupação do legislador deve-se, por um lado, evitar que o arrendatário recorra a meios dilatatórios para impedir a efetiva desocupação do locado e, por outro lado, impedir que o senhorio recorra a este procedimento desjudicializado para prejudicar os direitos do arrendatário.

Assim sendo, fácil será de concluir que o núcleo central desta norma está em “*conciliar o interesse na celeridade da desocupação do locado com o interesse da garantia de legalidade no uso dos meios para se alcançar esse desiderato*”<sup>212</sup>.

MARIA OLINDA GARCIA<sup>213</sup>, a propósito da EPECIA, distinguia três tipos de responsabilidade os quais se conservam no âmbito do PED. Essas responsabilidades são a responsabilidade civil, responsabilidade processual e ainda responsabilidade criminal.

As consequências variam consoante cada tipo de responsabilidade, contudo, as razões pelas quais podem ser responsabilizados parecem ser homogêneas, ou seja, o senhorio e o arrendatário poderão ser responsabilizados quando:

- i) Utilizem meios cuja falta de fundamento não devessem ignorar;
- ii) Ou fizerem uso manifestamente reprovável do PED.

São inúmeras as situações que poderão aqui enquadrar-se, desde o senhorio que cessa o contrato de arrendamento por uma forma não admitida por lei (por exemplo, quando a extinção deveria ter sido decretada por via judicial), até ao arrendatário que se opõe à oposição ou às diligências executórias sem qualquer tipo de fundamento apenas com o intuito de protelar o desenrolar do procedimento.

Para além do senhorio e do arrendatário, também poderão ser responsabilizados o detentor ou outro interveniente que obste, injustificadamente, à efetiva desocupação do

---

<sup>211</sup> RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo*, op.cit., p.148.

<sup>212</sup> MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, op.cit., p.230.

<sup>213</sup> In *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006, de 27 de Fevereiro*, op.cit., p.100.

locado<sup>214</sup>.

Ora quanto aos efeitos que cada responsabilidade acarreta, no que diz respeito à responsabilização processual, esta tem como consequência o pagamento de uma multa no valor não inferior a 10 vezes a taxa de justiça devida, não apresentando, porém, um limite máximo<sup>215</sup>. Esta responsabilidade, em termos semelhantes ao que acontece na EPECIA, não depende necessariamente da responsabilidade civil, já que o lesado poderá não acionar a responsabilidade civil, não obstante, de vir a ser invocada a responsabilidade processual.

Também todo aquele que fizer um uso indevido ou abusivo e, por isso, ilícito do PED, poderá ser responsabilizado pelos danos que causar culposamente<sup>216</sup> à outra parte, uma vez que, estarão, em princípio, verificados todos os pressupostos para decretar a responsabilidade extracontratual, nos termos do art.483.º do CC.

Esta indemnização devida ao lesado poderá ser inerente às despesas de justiça, nomeadamente despesas de patrocínio judiciário (que será obrigatório sempre que os autos sejam sujeitos a distribuição) e até mesmo, no caso do arrendatário, se por receio de perder o gozo do imóvel, subitamente acede ao arrendamento de outro imóvel, sofrendo com isso danos emergentes correspondentes a esse aumento do passivo<sup>217</sup>.

Quanto à responsabilidade criminal, incorre de desobediência qualificada quem infrinja a decisão judicial de desocupação do locado<sup>218</sup>. Também não ficará impune de uma sanção criminal quem, por qualquer meio, apresente documentos falsificados.

Com a consagração desta norma, o legislador pretende, não só reparar os danos causados à parte lesada, mas também ter um efeito dissuasor, nomeadamente, através da responsabilidade processual e criminal.

---

<sup>214</sup> Vide art.15ºR, n.º3, do NRAU/2012.

<sup>215</sup> Cfr. arts. 21.º a 26.º do DL n.º1/2013.

<sup>216</sup> Pensámos aplicar-se apenas aos casos em que exista dolo na conduta do responsável, ficando assim excluídos os casos de negligência, uma vez que, ao contrário do que acontece em sede da EPECIA, o legislador, para o PED, não aplicou o preceito “*quando não tenha agido com prudência normal*”, preceito este que parece representar que o comportamento não terá que ser necessariamente doloso, bastando ser negligente, MARIA OLINDA GARCIA, *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, op.cit.,p.103*. Assim sendo, *a contrario*, prevemos que o legislador pretendeu afastar do âmbito do PED a responsabilidade sobre comportamentos negligentes.

<sup>217</sup> Neste sentido MARIA OLINDA GARCIA, *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, op.cit., p.104*.

<sup>218</sup> Vide art. 348.º, n.º2 do CP.

## 6.5 Extinção do PED

O PED, tal como nos demais procedimentos, tem um início e um fim. Pode, desde logo, extinguir-se pela desocupação, voluntária ou forçada, do imóvel.

Poderá também suceder a desistência do senhorio da sua pretensão, pese embora esta desistência só poderá acontecer até à dedução de oposição do requerido ou, na sua falta, até ao termo do prazo de oposição (cfr. art.15.ºG, n.º2 do NRAU/2012), sob pena de se formar título para desocupação do locado e a execução ter que prosseguir<sup>219</sup>.

Também será causa de extinção do PED a morte do requerente<sup>220</sup>, pelo que, nesta hipótese, devem os herdeiros apresentar novo requerimento de despejo. Se falecer o requerido, mesmo que haja transmissão *mortis causa* da respetiva posição contratual, deve o PED extinguir-se e o requerente propor novo requerimento de despejo<sup>221</sup>.

## 6.6 Tramitação da execução para pagamento de rendas, encargos ou despesas em mora

Tendo o senhorio deduzido pedido de pagamento de renda, encargos ou despesas em atraso cumulativamente com o pedido de despejo, uma vez formado título de desocupação ou decisão judicial, este constituirá título executivo para desencadear uma ação executiva para pagamento de quantia certa baseada em injunção<sup>222</sup>, nos termos dos arts.724.º e ss. do CPC<sup>223</sup>.

Esta execução segue assim um procedimento alheio ao PED, cabendo, no entanto, ao BNA proceder à realização dos seguintes atos:

- a) Disponibilizar o título de desocupação ou decisão judicial ao requerente e ao executor designado para proceder a execução de rendas, encargos e

---

<sup>219</sup> Deve o requerente apresentar requerimento ao BNA a manifestar a sua intenção de desistência, conforme art. 11.º, n.º1, alínea e) da Portaria n.º9/2013.

<sup>220</sup> Contrariamente ao que acontece no Processo Civil, onde a morte de uma das partes faz suspender a instância, conforme resulta do art.269.º e ss. do CPC.

<sup>221</sup> Neste sentido RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo*, op.cit., p.147.

<sup>222</sup> No entanto, não há lugar à oposição à execução conforme resulta do art.15.ºJ, n.º6 do NRAU/2012.

<sup>223</sup> Vide arts.12.º, n.º3 do DL n.º1/2013, e art.15.ºJ, n.º5 do NRAU/2012.

despesas<sup>224</sup>;

- b) Notificar o requerente, para em 10 dias, juntar ao processo o comprovativo de pagamento de taxa de justiça e indicar mandatário que o represente na execução para pagamento de quantia certa;

A não apresentação do comprovativo do pagamento da taxa de justiça pelo requerente, no prazo de 10 dias, é havida como desistência do pedido, não seguindo o BNA com os trâmites necessários à execução para pagamento de quantia certa<sup>225</sup>. No entanto, RUI PINTO<sup>226</sup> faz referência à possibilidade de existência de uma inconstitucionalidade presente neste preceito acabado de referir. Para este autor atribuir o efeito de desistência do pedido à falta de demonstração do pagamento da taxa de justiça torna-se desproporcionado, pois a desistência do pedido “*importa a extinção dos créditos que se queira fazer valer*”, por força do art.285.º, n.º1 do CPC, por isso, “*bastaria que o efeito fosse a desistência da instância*”, nos termos do n.º2 do art. 285.º do CPC.

---

<sup>224</sup> Vide art.12.º, n.º1 do DL n.º1/2013.

<sup>225</sup> Cfr. art.12.º do DL n.º1/2013.

<sup>226</sup> In *O novo regime processual do despejo*, op.cit.,p.174.

## CONCLUSÃO

Foram algumas as dificuldades com as quais nos deparámos na realização deste trabalho, já que esta figura é recente no ordenamento português e é ainda escassa a bibliografia que dela trata.

Concluimos que com a implementação do PED, enquanto mecanismo destinado à rápida recuperação dos imóveis arrendados, poderemos assistir a um melhoramento do mercado de arrendamento. Primeiramente, mediante a conquista da confiança dos senhorios, através da diminuição do tempo de espera pela realização da desocupação do seu locado, o que se traduzirá, numa segunda linha, num mercado de arrendamento mais acessível e diversificado, originando uma diminuição do número de casos de incumprimento e, conseqüentemente, um descongestionamento dos tribunais.

Nesse sentido, de forma a tornar este procedimento célere e atrativo, foram adotadas diversas estratégias. Desde logo, atribuindo ao silêncio do requerido um reconhecimento do direito do senhorio, redundando no surgimento de um título para desocupação do locado. Também de forma a evitar o protelamento do desenrolar deste procedimento, o legislador fez recair sobre o arrendatário a obrigação do pagamento de uma taxa de justiça (doze vezes mais cara do que a do requerimento) e prestação de uma caução, sob pena de a oposição ao requerimento ter-se por não deduzida. O reduzido custo do requerimento de despejo, a simplicidade de preenchimento aliada à dispensa de constituição de mandatário para dar início ao PED constituem vantagens positivas a salientar neste procedimento.

No entanto, tememos que esta celeridade possa ser posta em causa sempre que o requerimento seja sujeito a distribuição, nomeadamente por ter sido deduzida oposição pelo requerido. Atualmente, não basta estabelecermos prazos relativamente curtos para que o juiz pratique determinados atos, nem tão pouco atribuir carácter de urgência juntamente com a não suspensão dos prazos durante as férias. É necessário termos em conta a realidade que os nossos tribunais enfrentam, nomeadamente o excesso de trabalho que estes suportam. Assim, devemos questionar se os tribunais, quando receberem os autos provenientes do PED, irão dar prevalência à resolução destes litígios, como também, se conseguirão cumprir o prazo, relativamente curto, para a realização da audiência de

juízo e respetiva sentença (20 dias após distribuição). Se a resposta a estas questões for negativa, então devemos ponderar seriamente a eficiência do funcionamento do PED, já que esta se encontra fortemente condicionada à eficácia do funcionamento dos tribunais.

Com o surgimento do PED o senhorio encontrará duas vias possíveis para a recuperação do seu imóvel arrendado. No entanto, a via judicial apresenta-se como um caminho mais complexo e moroso, já que terá necessariamente de interpor duas ações distintas – ação de despejo e ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada. Porém, o legislador ao não estabelecer uma relação de subsidiariedade entre estas duas vias processuais afetas à desocupação do imóvel arrendado, continuará a contribuir para uma utilização e um congestionamento desnecessário dos tribunais. Não faz sentido termos um mecanismo mais ágil e menos dispendioso, e ainda assim permitir-se que o recurso à via judicial ou extrajudicial resulte de uma opção do interessado. Se podemos racionalizar os meios e com isso poupar contencioso inútil, esse deveria de ser o sentido tomado pelo legislador. Assim sendo, se com a utilização do PED podemos obter idêntico resultado ao qual obteríamos pela via judicial, garantindo os mesmos meios de defesa e possibilitando ainda, num segundo momento, o recurso à via contenciosa, seria de todo pertinente fazer recair sobre o senhorio, numa primeira fase, o ónus de utilizar este procedimento. Para além disso, enquanto permitirmos o livre recurso à via judicial jamais sentiremos em pleno os efeitos e os contributos que os meios alternativos poderão provocar no nosso ordenamento. Devemos de ter em linha de conta que os meios extrajudiciais apenas pretendem auxiliar os tribunais e não substituí-los.

O PED vem possibilitar a dedução cumulativa, com o pedido de despejo, do pedido de pagamento de rendas e outros valores em mora, evitando-se assim a propositura de duas ações distintas, solução esta que não poderemos deixar de enaltecer. No entanto, o legislador afastou a obtenção de título executivo contra o fiador. Isto acarretará alguns inconvenientes, visto que grande parte dos contratos de arrendamento prevêem a fiança como forma de garantia do cumprimento da obrigação de pagamento de renda, restando ao senhorio, nesta situação, recorrer à ação declarativa para obter um título contra possíveis devedores subsidiários.

A par das estratégias de celeridade, também foram adotadas medidas destinadas a conferir segurança deste procedimento, como a exigência do contrato escrito, o pedido



relativo apenas de um imóvel e a exigência do cumprimento do pagamento do imposto de selo. Contudo, exigir o cumprimento de uma obrigação tributária como condição de acesso ao PED não parece ter sido uma opção feliz por parte do legislador. Primeiro, porque esta questão já há muito que tinha sido discutida e solucionada no âmbito do Código do Processo Civil, resultando na inconstitucionalidade das normas que faziam depender o acesso ao tribunal mediante o cumprimento de uma obrigação tributária. Por outro lado, sendo o PED um mecanismo destinado a solucionar um conflito privado, entre o senhorio e o arrendatário, o legislador não deveria valer-se disso para resolver um problema do foro administrativo – regularização de obrigações fiscais. Esse é um conflito que deveria ser resolvido entre o senhorio e as autoridades tributárias, pelo que o PED não deveria de funcionar como prémio dos “senhorios cumpridores” e como penalização para os restantes. Recorde-se que com o PED pretende-se, sobretudo, a dinamização do mercado de arrendamento, no entanto, parece que o legislador descurou este objetivo em detrimento do combate à economia paralela.

Quanto à tramitação do PED, concluímos que a valoração dos princípios nos diversos atos processuais não se apresenta uniforme. Ou seja, nos incidentes do diferimento da desocupação e da suspensão da desocupação do locado, fazem supor que o legislador procura evitar ao máximo a violação do princípio do direito à habitação, acabando, assim, por dar prevalência à proteção da dignidade do arrendatário em detrimento da celeridade que se pretendia com este procedimento. No entanto, por outro lado, na hipótese de ocorrer impugnação do título de desocupação, o legislador, inexplicavelmente, acaba por atribuir efeito meramente devolutivo a um meio de defesa, que por vezes poderá ser o primeiro e o único, colocando, assim, em risco a habitabilidade do arrendatário e com quem este viva. Esta solução, por nós censurada, demonstra um trato desigual no tratamento dos princípios estruturantes do nosso ordenamento face aos diversos atos que compõem este procedimento.

Finalmente, queremos referir que o PED apresenta condições para futuramente, mediante a realização de alguns aperfeiçoamentos, ser uma autêntica alternativa aos tribunais no que toca, principalmente, aos processos de despejo. Hoje vivemos numa sociedade complexa que origina conflitos diversos e que exige respostas variadas. Daí que, a par dos tribunais, devemos acolher de uma forma plena todos os meios extrajudiciais

colocados à disposição dos cidadãos, já que estes, para além de auxiliarem na agilização e descongestionamento dos tribunais, pretendem, acima de tudo, servir o Direito.

## BIBLIOGRAFIA

- ANDRADE, Manuel A. Domingues de, *Noções elementares de processo civil*, Coimbra, Coimbra Editora, 1979
- BORGES, Ana Cristina, *O enquadramento legal do arrendamento urbano e o mercado de arrendamento*, in Associação dos industriais da construção de edifícios, RSA-Raposo Subtil e Associados. Disponível em: <http://www.rsa-advogados.com/Backoffice/UserFiles/Estudo%20Arrendamento.pdf>.  
Acedido em: 15/10/2014
- BRITO, Miguel Lorena, *Despejos rápidos ao balcão*, OJE, 2013. Disponível em: [http://www.fcblegal.com/xms/files/Despejos\\_rapidos\\_ao\\_balcao\\_MLB\\_05.02.2013.pdf](http://www.fcblegal.com/xms/files/Despejos_rapidos_ao_balcao_MLB_05.02.2013.pdf). Acedido em: 11/09/2014
- CANCELA, Paula, *A nova lei do arrendamento agiliza a tramitação dos despejos*, 2012. Disponível em: [http://www.pontosdevista.com.pt/index.php?option=com\\_content&view=article&id=4184:a-nova-lei-do-arrendamento-agiliza-a-tramitacao-dos-despejos&catid=51:palavra-a&Itemid=83](http://www.pontosdevista.com.pt/index.php?option=com_content&view=article&id=4184:a-nova-lei-do-arrendamento-agiliza-a-tramitacao-dos-despejos&catid=51:palavra-a&Itemid=83).  
Acedido em: 10/09/2014
- COELHO, Alberto Baltazar, *O art.1068.º do Código Civil segundo o NRAU*, in Scientia Jurídica-tomo 58, Universidade do Minho, 2009 (n.º317, Jan-Mar)
- COLAÇO, Amadeu, *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, 6ªedição, Coimbra, Almedina, 2013
- CORDEIRO, António Menezes, *A modernização do Direito português do arrendamento urbano*, in O Direito, 2004 (ano 136, n.º 2-3)
- \_\_\_\_\_ *O novo regime do arrendamento urbano*, in O Direito, 2005 (ano 137, n.º2)
- \_\_\_\_\_ *A aprovação do NRAU (Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro): primeiras notas*, in O Direito, 2006 (ano 138, n.º2)
- \_\_\_\_\_ *O novo regime do arrendamento urbano: dezasseis meses depois, a ineficiência económica no Direito*, in O Direito, 2007 (ano 139, n.º 5)
- COSTA, Mariana Pessoa, *Balcão nacional de arrendamento e procedimento especial de despejo*, in FALM – Newsletter, 2013 (n.º 9), disponível em: <http://www.falm.pt/pt/newsletter1.php?Id=39>. Acedido em 03/09/2014
- COSTA, Salvador, *A injunção e as conexas acção e execução*, 6ªedição, Almedina, 2008

- FERNANDEZ, Elizabeth, *O procedimento especial de despejo*, in JULGAR, 2013 (n.º19)
- FERREIRA, Fernando Amâncio, *Curso de processo de execução*, 12ª edição, Lisboa, Almedina, 2010
- FREITAS, José Lebre de, *Inconstitucionalidades do Código de Processo Civil*, in Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, 1992 (ano 52)
- \_\_\_\_\_ *A ação executiva – à luz do código revisto*, 2ª edição, Coimbra editora, 1997
- \_\_\_\_\_ *A nova ação de despejo*, in Themis-Revista da Faculdade de Direito UNL, 2008 (ano 8, n.º15)
- \_\_\_\_\_ *Introdução ao Processo Civil – Conceito e Princípios Gerais*, 2ª edição, Coimbra Editora, 2009
- FREITAS, José Lebre de, PINTO, Rui e REDINHA, João, *O Código de Processo Civil- Anotado vol.1º*, 2ªedição, Coimbra Editora, 2008
- FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto, *Manual do Arrendamento Urbano*, 3ª edição, Coimbra, Almedina, 2001
- \_\_\_\_\_ *Perspectivas do arrendamento urbano*, in Themis-Revista da Faculdade de Direito UNL, 2008 (ano 8, n.º15)
- \_\_\_\_\_ *Manual do Arrendamento Urbano – Volume II*, 5ªedição, Almedina, 2011
- GARCIA, Maria Olinda, *Execução para entrega de coisa imóvel arrendada - segundo a lei 6/2006, de 27 de Fevereiro*, Coimbra Editora, 2006
- \_\_\_\_\_ *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º31/2012)*, 2.ºedição, Coimbra Editora, 2013
- \_\_\_\_\_ *Resolução do contrato de arrendamento urbano por falta de pagamento de rendas-vias processuais – Ac. Do TRC de 15.4.2008*, in Cadernos de Direito Privado, 2008 (n.º24)
- GEMAS, Laurinda, PEDROSO, Albertina e JORGE, João Caldeira, *Arrendamento Urbano- Novo regime anotado e legislação complementar*, 3ªedição, Quid Iuris, 2009
- GONÇALVES, Dias, *O novo Procedimento Especial de Despejo (PED)*, in FYI - SLCM, 2012. Disponível em: <http://www.sbcm.pt/comunicacao/noticias/O-novo-Procedimento-Especial-de-Despejo-PED/83/>. Acedido em 02/09/2014
- GOUVEIA, Mariana França, *Curso de resolução alternativa de litígios*, 2ªedição, Almedina, 2012

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, *Censos 2011*, Lisboa: INE, 2012
- LEITÃO, Luís Menezes, *Direito das Obrigações - volume III*, 7ª edição, Almedina, 2010
- \_\_\_\_\_, *Arrendamento Urbano*, 5ª edição, Almedina, 2012
- LEITÃO, Morais, TELES, Galvão e SILVA, Soares, *Procedimento Especial de Despejo*,  
in Briefing- Imobiliário, 2012 (n.º1). Disponível em:  
[http://www.mlgs.pt/xms/files/Publicacoes/Newsletters\\_Boletins/2012/Brif\\_Imob.\\_Set.\\_PT.pdf](http://www.mlgs.pt/xms/files/Publicacoes/Newsletters_Boletins/2012/Brif_Imob._Set._PT.pdf). Acedido em: 11/09/2014
- MACHADO, António Montalvão e PIMENTA, Paulo, *O novo processo civil*, 11ª edição, Porto, Almedina, 2009
- MACHADO, José Manuel Gonçalves, *Questões polémicas da resolução do contrato de arrendamento urbano por falta de pagamento da renda nas vésperas da aprovação da Proposta de Lei n.º 38/XII*, in *O Direito*, 2012 (ano 144, n.º2)
- MARQUES, Remédio, *Curso de Processo Executivo Comum à face do Código Revisto*, Almedina, 2000.
- MARQUES, Rute Gonçalves, *Arrendamento: despejos mais rápidos*, in *Saldo Positivo*, 2013. Disponível em: <http://saldopositivo.cgd.pt/arrendamento-despejos-mais-rapidos>. Acedido em: 11/09/2014
- MARTINEZ, Pedro Romano, *Celebração e execução do contrato de arrendamento segundo o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)*, in *O Direito*, 2005 (ano 137, n.º 2)
- MARTINS, Manteigas, NABAIS, Carlos, FREIRE, Carla e RAIMUNDO, José, *Novo regime do arrendamento urbano – anotado e comentado*, 3ª edição, Vida Económica, 2013
- MONIZ, Maria Rita, *Notas Teórico-Práticas em torno do Regime Jurídico da Injunção*, in *Revista da Ordem dos Advogados*, Lisboa, 2001 (ano 61)
- MONTEIRO, António Pinto e HENRIQUES, Paulo Videira, *A cessação do contrato no Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos*, in *O Direito*, 2004 (ano 136, n.º 2-3)
- MORAIS, Fernando de Gravato, *Novo regime do arrendamento comercial*, 2ª edição, Almedina, 2007
- \_\_\_\_\_, *Ação de despejo por falta de pagamento da renda*, in *Cadernos de Direito Privado*, 2008 (n.º 22)
- OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *A resolução do contrato no novo regime do*

- arrendamento urbano – causas de resolução e questões conexas (em especial a clausula geral resolutive do n.º2 do art.1083.º do CC)*, Coimbra, Almedina, 2007
- PEDROSO, Albertina Maria Gomes, *A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano*, in JULGAR, 2013 (n.º19)
- PEREIRA, Gonçalves, Balcão Nacional do arrendamento e procedimento especial de despejo, in Newsletter Societário, 2013. Disponível em: [http://www.cuatrecasas.com/pt/publicacoes/newsletter\\_de\\_societario\\_-\\_fevereiro\\_2013.html](http://www.cuatrecasas.com/pt/publicacoes/newsletter_de_societario_-_fevereiro_2013.html). Acedido em: 10/09/2014
- PINTO, Rui, *O novo regime processual do despejo*, 2.ª edição, Coimbra Editora, 2013
- \_\_\_\_\_*Manual da execução e do despejo*, 1ª edição, Coimbra Editora, 2013
- REIS, Alberto dos, *Processos Especiais vol.1.º*, Coimbra, Coimbra Editora, 1982
- RIJO, André Santos e VARELAS, Telma, *Procedimento Especial de Despejo e Balcão Nacional de Arrendamento*, no Web site da Base de dados jurídica: <http://bdjur.almedina.net/fartigo.php?id=2>. Acedido em: 10/09/2014
- SEIA, Jorge Alberto Aragão, *Arrendamento Urbano*, 7ª edição, Coimbra, Almedina, 2003
- SERRA, Miguel, *O despejo no novo regime do arrendamento urbano, tramitação a utilizar quando está em causa a falta de pagamento das rendas*, in Gestin, 2010 (ano 8, n.º8)
- SUBTIL, António Raposo, *Revisão do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*. Disponível em: <https://www.oa.pt/upl/%7Bfa9519f0-31c2-4ee0-bb54-6257920ae52e%7D.pdf>. Acedido em: 10/09/2014
- \_\_\_\_\_*Reforma do Regime do Arrendamento – ação de despejo via BNA!*, Vida Económica, 2012 (Fevereiro). Disponível em: <http://www.rsa-advogados.com/Backoffice/UserFiles/vida%20economica%2020acc%C3%A3o%20de%20despejo%20via%20BNA!.pdf>. Acedido em: 10/09/2014
- TEIXEIRA, Paulo Duarte, *Os pressupostos objetivos e subjetivos do procedimento de injunção*, in Themis - Revista da Faculdade de Direito da UNL, Coimbra, 2006 (ano 7, n.º13)
- VALENTE, Liliana, *Nova lei das rendas entre segunda em vigor. Despejos mais fáceis só em Janeiro*, in Boletim informativo da ALP, 2012 (n.º435). Disponível em: <http://www.alp.pt/LinkClick.aspx?fileticket=6kE2ArDdafQ%3D&tabid=775&lan>

guage=pt-PT. Acedido em 11/09/2014

VALLES, Edgar, *Cobrança Judicial de Dívida, Injunções e respectivas execuções*,  
4ª edição, Lisboa, Almedina, 2011

\_\_\_\_\_ *Prática Processual Civil com o novo CPC*, 7ª edição, Pangim, Almedina, 2013

## JURISPRUDÊNCIA

Acórdão do Tribunal Europeu dos Direitos do Homem de 20/12/2011 (proc.n.º20493/2010)  
disponível em: <http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-108115>

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26/04/2001 (proc.n.º 00B3806)

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 05/12/2006 (proc.n.º 06A2299)

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06/05/2010 (proc.n.º438/08.5YXLSB.LS.S1)

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 19/10/2004 (proc.n.º1985/04)

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 15/04/2008 (proc.n.º937/07.6TBGRD.C1)

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 06/09/2011 (proc.n.º585/09.6TJCBR-b.c1)

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 10/12/2013 (proc.n.º208/13.9YLPRT-a.c)

Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 14/10/2014 (proc.n.º3156/13.9YLPRT-a.c)

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 22/11/2012 (proc.n.º310165/11.1YIPRT.E1)

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 10/07/2008 (proc.n.º1432/08-2)

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 06/11/2008 (proc.n.º2116/08-2)

Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 10/11/2014 (proc.n.º15/14.1T8PTL.G1)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 20/12/1990 (proc.n.º0021156)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 07/07/1993 (proc.n.º0066371)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 08/11/2007 (proc.n.º7685/2007-6)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 13/03/2008 (proc.n.º1154/2008-6)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 12/06/2008 (proc.n.º4457/2008-6)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 14/10/2008 (proc.n.º3870/2008-1)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 02/07/2009 (proc.n.º5504/07.1tbamd.11-6)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 30/06/2009 (proc.n.º14090/07.1YYLSB.L1)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 16/09/2010 (proc.n.º23549/09.5T2SNTA.11)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 14/02/2013 (proc.n.º513/11.9TJLSB.L1-6)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 16/01/2014 (proc.n.º4387/13.7TBCSC.L1-8)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 06/03/2014 (proc.n.º2389/13.2YLPRT.L1-2)

Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 10/04/2014 (proc.n.º2173/13.3 YLPRT.L1)

Acórdão Tribunal da Relação do Porto de 26/11/2001 (proc. n.º0150972)



Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 04/12/2001 (proc.n.º0121101)

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 25/2/2002 (proc. n.º0151859)

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 14/01/2003 (proc. n.º0121039)

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 11/03/2013 (proc. n.º3806/12.4TBVLG.P2),  
todos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

## **LEGISLAÇÃO E DEMAIS DOCUMENTAÇÃO**

1.º Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica

Código Civil

Código Imposto de Selo

Código Penal

Código Processo Civil

Constituição da República Portuguesa

Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro

Decreto-Lei n.º 157/2006, 08 de agosto

Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março

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

Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro

Decreto-Lei n.º 183/2000, de 10 de agosto

Decreto-Lei n.º 269/98, de 1 de setembro

Decreto-Lei n.º 329.ºA/95, 12 de dezembro

Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto

Lei n.º 34/2004, de 29 de julho

Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro

Portaria n.º 220-A/2008, de 4 de março

Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro

Proposta de Lei n.º 38/XII