

EDGAR ALEXANDRE MARTINS VALENTE

PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

Flexibilizar até que ponto?



Dissertação de Mestrado, na Área de Especialização em Ciências Jurídico-Forenses,
apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra

Orientadora: Doutora Maria Olinda Garcia

Coimbra 2014

AGRADECIMENTOS

Dedico este trabalho, do fundo do coração à minha família, especialmente à minha mãe, a quem devo e sempre deverei tudo aquilo que sou, e que sempre esteve presente, em todos os momentos, principalmente nos mais difíceis, e aos meus irmãos, companheiros eternos e os melhores amigos que algum dia poderei ter.

À Doutora Maria Olinda Garcia, por quem nutro grande admiração e que gentilmente aceitou orientar-me na realização da tese, um especial agradecimento por toda a simpatia, conhecimento e atenção disponibilizada.

ABREVIATURAS

Ac. – Acórdão

Art.(s) – Artigo(s)

BNA – Balcão Nacional de Arrendamento

CC – Código Civil

CPC – Código Processo Civil

Cit. – Citada

CRP – Constituição da República Portuguesa

Dec-lei – Decreto Lei

DGAJ – Direcção Geral da Administração da Justiça

EPECIA – Execução para a entrega de coisa imóvel arrendada

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

pp. – página(s)

Pag. – Página(s)

PED – Procedimento Especial de Despejo

Proc. – Processo

RAU – Regime do Arrendamento Urbano

RFDUNL – Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa

ss. – seguintes

UC – Unidades de Conta

ÍNDICE

1. Introdução	7
2. Antecedentes Históricos	10
3. Balcão Nacional de Arrendamento	13
4. Procedimento Especial de Despejo: Noção e Âmbito de Aplicação	15
5. Cessação do Contrato de Arrendamento Urbano	17
a. Revogação	17
b. Caducidade	19
c. Oposição à renovação	22
d. Denúncia	26
e. Resolução	29
6. Distinção de Acção de Despejo e Acção Executiva para a entrega de coisa imóvel arrendada	35
a. Acção de Despejo	35
b. Acção Executiva para a Entrega de Coisa Imóvel Arrendada	37
c. Procedimento Especial de Despejo	38
7. Requerimento de Despejo	39
a. Noção, apresentação e objecto	39
b. Fundamentos do requerimento de despejo e documentos necessários	41
c. Cumulação de pedido de pagamento de rendas, encargos ou outras despesas com o pedido principal	43
d. Recusa da aceitação do requerimento	45
8. Tramitação do Procedimento Especial de Despejo	48
a. Notificação do Requerido	48
b. Desocupação voluntária do locado	49
c. Oposição do arrendatário à pretensão de despejo	52

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

d. Diferimento da desocupação do locado	55
e. Falta de oposição do inquilino e recusa em abandonar o locado	58
f. Desocupação do locado	60
g. Autorização Judicial para a entrada imediata no imóvel	61
h. Destino dos bens	63
i. Suspensão da desocupação do locado	64
j. Extinção do Procedimento	66
9. Conclusões	68
a. Carácter extrajudicial do PED	69
b. Carácter obrigatório ou facultativo dos meios processuais de despejo	70
c. Tentativa de flexibilização	74
10. Bibliografia	76

1. INTRODUÇÃO

Com a sua entrada em vigor, a Lei 31/2012 de 14 de Agosto, visou essencialmente operar uma reforma no regime jurídico do arrendamento urbano, nomeadamente através da adopção de medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, como resulta do primeiro artigo da mesma lei.

Assim tal reforma vem dar cumprimento às exigências derivadas do memorando de entendimento (*Memorandum of Understanding – MoU*), celebrado entre o Estado Português e o conjunto de instituições, composto pelo Fundo Monetário Internacional, a Comissão Europeia e o Banco Central Europeu, correntemente designado por Troika, procurando garantir direitos e obrigações equilibrados de senhorios e arrendatários, atendendo especialmente à protecção dos grupos mais vulneráveis, a fim de, entre outros objectivos, melhorar o acesso das famílias à habitação bem como aproveitar melhor as casas de habitação já existentes, como deriva do próprio ponto 6 daquele *Memorandum*.

Essa reforma manifestou-se na Lei 6/2006, no Código Civil e no Código Processo Civil, operando substanciais alterações ao nível do regime substantivo (previsto no Código Civil), bem como do regime transitório (previsto na Lei 6/2006) e ainda a criação de um Procedimento Especial de Despejo, sendo esta última, uma das mais significativas alterações introduzidas pela lei 31/2012.

A nossa análise recai especialmente sobre este novo procedimento, o qual não conhece antecedentes directos, configurando-se pois como uma criação inovadora que tem por objectivo a célere desocupação do local arrendado.

Com a criação deste procedimento cumpre-se cabalmente a exigência de “prever um procedimento de despejo extrajudicial por violação de contrato, com o objectivo de encurtar o prazo de despejo para três meses” ou, por outras palavras, agilizar o processo de despejo que seria ainda, até esse momento, indiscutivelmente longo, mesmo com as reformas logradas nesse sentido pela lei 6/2006, nomeadamente com a introdução da acção executiva para entrega de coisa imóvel arrendada, que reduziu o âmbito de aplicação da acção de despejo.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Não obstante, desde o início da acção executiva até à sua efectiva desocupação do locado, tais processos durariam em média cerca de 16 meses, não motivando o crescimento do número de imóveis no mercado de arrendamento, contribuindo pelo contrário para a diminuição da oferta contra uma crescente procura.

A tramitação do Procedimento Especial de Despejo (PED) será assegurada pelo Balcão Nacional de Arrendamento, igualmente criado com a presente reforma e cuja inspiração foi retirada da figura do Balcão Nacional de Injunções.

Neste sentido, o procedimento especial de despejo configura-se como um meio processual destinado a efectivar a cessação do contrato de arrendamento, independente do fim desse contrato, sendo aplicável designadamente em caso de recusa do arrendatário em desocupar o imóvel locado aquando da data legal ou consensualmente prevista para esse efeito, incumprindo pois a obrigação de restituir a coisa locada findo o contrato, resultante da alínea i) do artigo 1038º.

Ao mesmo tempo este novo meio processual, enquanto via extrajudicial, vem reduzir de forma significativa o âmbito de aplicação da acção de despejo (actualmente prevista no artigo 14º da alterada Lei 6/2006) e da acção executiva para a entrega de coisa imóvel arrendada (artigos 930º-A e ss. CPC), integrando no seu âmbito de aplicação, competências que pertenceriam antes àquelas acções, havendo pois uma tentativa de desjudicialização da matéria de cessação dos contratos de arrendamento¹ perspectivada pela reforma introduzida pela lei 31/2012.

O Procedimento Especial de Despejo (PED) encontra assim a sua consagração nos artigos 15º e seguintes da Lei 6/2006 com as alterações constantes da Lei 31/2012.

A utilização do PED obedece a diversos requisitos, âmbitos de aplicação e ainda à imposição de que o procedimento não seja utilizado sem fundamento, sancionando-se severamente aqueles que o fizerem, tanto senhorios como arrendatários, nomeadamente pela utilização por parte destes, da impugnação do despejo como forma meramente dilatória para que o despejo seja efectivado.

¹ Falamos em tentativa de desjudicialização pois não podemos afirmar o PED como via totalmente extrajudicial, havendo quase sempre recurso à via judicial no âmbito daquele procedimento, além de tais acções, embora com âmbito de aplicação mais reduzido, continuarem a aplicar-se e não necessariamente em situações conflituantes com o âmbito de competências do PED.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

No que concerne aos necessários requisitos para que possa ser utilizado o PED, será desde logo necessária a existência de um contrato de arrendamento escrito. Tal imposição resulta do número 2 do artigo 15º quando prevê taxativamente a necessidade do contrato escrito (que de outra forma seria muito difícil a comprovação de existência do contrato), nas diversas alíneas aí previstas como forma de, juntamente com outros documentos, se obter a necessária “base” para o requerimento de despejo que irá dar início ao PED, pelo que na falta deste contrato escrito, o requerimento será recusado, como resulta da alínea b) do artigo 15º-C.

A necessidade de atender à forma escrita do contrato de arrendamento resulta ainda de forma directa do artigo 1069º, aplicável igualmente a todos os contratos independentemente do prazo².

Um segundo requisito consiste na necessidade de liquidação do imposto de selo, sendo apenas merecedores da tutela deste procedimento os contratos de arrendamento cujas obrigações tributárias relativas ao imóvel, estiverem regularizadas.

Tal imposição de liquidação do imposto de selo levanta de imediato a questão pertinente em relação aos contratos cujo imposto de selo esteja por regularizar, nomeadamente no sentido de se apurar se em tais contratos, os senhorios irão ficar carecidos de um meio tutela, especialmente se admitirmos que os mesmos senhorios não têm direito de optarem entre o recurso à via judicial ou à via extrajudicial, sendo-lhes pois imposto o recurso à via extrajudicial para verem tutelada a sua situação jurídica, pelo que em tal caso ser-lhes-ia recusado liminarmente o acesso à necessária tutela, sem a qual não poderiam fazer valer as suas legítimas pretensões.

Ambas as questões têm dividido a doutrina e serão alvo de atenção detalhada posteriormente.

² Ao invés do que acontecia na lei anterior, cuja necessidade da forma escrita apenas se aplicava aos contratos cujo prazo de duração fosse superior a 6 meses.

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

A ideia de despejo em Portugal não é nova³, pelo que durante a vigência do RAU (Regime do Arrendamento Urbano), aprovado pelo Decreto-Lei nº321-B/90, seria a acção de despejo, o mecanismo destinado a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, conforme resulta do artigo 55º RAU⁴, envolvendo esta acção tanto uma fase declarativa como uma fase executiva⁵. Antes da entrada em vigor daquele decreto, a acção de despejo estaria prevista nos artigos 964º a 990º CPC.

Resultava pois do artigo 55º RAU que tal acção seria o meio idóneo a utilizar quando a lei impusesse o recurso à via judicial para promover a cessação do contrato de arrendamento, como realça Miguel Teixeira de Sousa⁶, “só numa acção de despejo se pode obter a cessação dos efeitos do contrato de arrendamento”, mas também o seria quando o arrendatário não aceitasse ou executasse o despejo, resultante de situações não necessariamente motivadas pelo recurso à via judicial, nomeadamente na revogação por mútuo acordo das partes em que o arrendatário recusasse desocupar o imóvel. Não obstante, e tal como refere aquele autor, a acção de despejo só já deveria ser utilizada nesta segunda fase quando não se verificasse a desocupação voluntária do locado por parte do arrendatário.

Neste sentido, o despejo poderia ser judicial, extrajudicial e ainda administrativo (quando resultante de acto administrativo), sendo o despejo judicial, o único a ter por base a acção de despejo para a efectiva cessação do arrendamento⁷.

³ Sobre este tema, MARTINEZ, Pedro Romano, *Da cessação do contrato*, pp.354 e ss.; FERREIRA, Cardona, *Breves apontamentos...* pp.593-611.; PAIS DE SOUSA, *Extinção do arrendamento urbano...*, pp.388 ss.

⁴ Esta acção conheceu, na vigência do RAU, o seu maior âmbito de aplicação, sendo sucessivamente encurtado, nomeadamente com o NRAU aprovado pela lei 6/2006 e posteriormente com a lei 31/2012.

⁵ A acção de despejo, seria até à entrada em vigor da Lei 42/90, um processo especial de natureza mista, composta por uma fase declarativa e, se necessária, por uma fase executiva. Com o RAU, aquela acção perdeu a qualidade de processo especial, correndo termos do processo comum. LEBRE FREITAS, “A Nova Acção de Despejo”, RFDUNL, *Themis*, Ano IX, nº15 (2008), pp.75-76.

⁶ MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A Acção de Despejo*, pp.13 e ss.

⁷ CARLOS ALEGRE, *Regime do Arrendamento Urbano*, pp. 114. O despejo judicial teria assim efeitos mediatos, após ser decretada sentença, havendo porém situações de despejo imediato por falta de pagamento ou depósito de rendas vencidas, na pendência da acção de despejo, como resultava do art.58º nº2, solução idêntica à prevista no actual art.14º nº5.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Por sua vez, com a entrada em vigor da Lei 6/2006 NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), profundas reformas foram introduzidas no Arrendamento Urbano em geral, mas também especificamente a nível processual, transferindo a acção de despejo, competências para um novo meio processual criado no âmbito daquela lei, designado “Acção Executiva para a Entrega de Coisa Imóvel Arrendada”, previsto no artigo 930º-A CPC e ss Civil (artigos 862ºss no novo CPC de 2013), no âmbito da execução para a entrega de coisa certa, constituindo pois uma acção executiva especial em relação à execução para a entrega de coisa certa (928º CPC), sendo que a acção de despejo passaria a ter uma função declarativa, assumindo, por sua vez, a acção executiva para a entrega de coisa móvel arrendada, a função de acção executiva que anteriormente pertencia àquela⁸.

Neste sentido, e em relação à lei 6/2006, a acção de despejo destinava-se pois a “fazer cessar a situação jurídica do arrendamento sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, seguindo a forma de processo comum declarativo” conforme resulta do artigo 14º da alterada lei.

A acção executiva para entrega do imóvel arrendado destinava-se, por sua vez, a efectivar a cessação do contrato de arrendamento, tendo por base título executivo que poderia ser a sentença resultante da acção de despejo, ou um título executivo extra-judicial (conforme deriva do artigo 15º NRAU).

Tal acção executiva seria igualmente aplicável quer a relação de arrendamento tivesse conhecido a sua extinção por via judicial como por via extrajudicial, através de comunicação prevista no artigo 9º/7 da mesma lei, sendo pois o meio processual idóneo a utilizar para efectivar aquela cessação em caso de o arrendatário não desocupar livremente o imóvel.

Actualmente, com a entrada em vigor da Lei 31/2012, no dia 12 de Novembro de 2012, e ainda no que respeita ao regime do despejo⁹, mantêm-se as referidas acção de

⁸ MARIA OLINDA GARCIA, *A acção executiva...* pp. 23. Ao invés do que acontecia no RAU, em que a fase executiva da acção de despejo dependia necessariamente da existência da fase declarativa, com a criação da acção executiva, a existência de uma anterior acção de despejo, em casos de resolução extrajudicial do contrato de arrendamento, seria dispensada.

⁹ De referir a existência de outros processos executivos relativos ao arrendamento urbano, actualmente previstos, designadamente: a acção executiva para cobrança de rendas, prevista no artigo 14º-A NRAU e a consignação em depósito de rendas, dos artigos 17ºe ss. NRAU).

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

despejo, no artigo 14º, bem como a acção executiva para a entrega de coisa imóvel arrendada nos artigos 930º-A e seguintes.

Esta lei veio introduzir alterações relevantes em matéria processual, nomeadamente, com a criação do Procedimento Especial de Despejo (regulado nos artigos 15º e ss NRAU), o qual vem reduzir significativamente o âmbito de aplicação daquelas acções, uma vez que visa operar a desjudicialização da matéria tocante à efectivação da cessação do contrato de arrendamento (embora sem recurso a títulos dotados de força executiva conforme acontecia na acção executiva para entrega de coisa imóvel arrendada, pelo que os títulos perdem essa qualidade sendo portanto apenas “documentos-base” ou títulos *sui generis*¹⁰ ao necessário requerimento de despejo para dar início àquele procedimento), configurando-se pois como uma via extra-judicial, enquanto procedimento mais célere e eficaz que, ao mesmo tempo, permite o descongestionamento das vias judiciais, não obstante de convocar, em determinadas situações, a intervenção judicial, nomeadamente em caso de oposição à execução por parte do arrendatário ou na suspensão ou diferimento da execução, como veremos.

¹⁰ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado...*, pp. 196. Laconicamente, a lei não criou nova designação para estes documentos, referindo apenas que: “*podem servir de base ao procedimento especial de despejo...*”, como resulta do art.15º NRAU, pelo que utilizaremos as expressões de “títulos *sui generis*” ou “documentos-base”.

3. BALCÃO NACIONAL DE ARRENDAMENTO

Previsto no artigo 15º-A NRAU, o Balcão Nacional de Arrendamento (BNA), é um organismo dependente da Direcção-geral da Administração da Justiça (DGAJ), tendo sido criado no âmbito da lei 31/2012 enquanto secretaria judicial, como consequência derivada da criação do Procedimento Especial de Despejo, adquirindo competência exclusiva para assegurar a tramitação desse procedimento, o que significa por um lado que a sua competência abrange todo o território nacional e por outro lado, que nenhum outro órgão poderá exercer aquela competência, o que resulta da clara intenção de criar um procedimento célere e de descongestionar as vias judiciais¹¹.

Apesar de ter sido criado com a lei 31/2012, só com a entrada em vigor do Decreto-lei 1/2013 (um dos vários diplomas complementares à lei 31/2012) foi então instalado o BNA e definidas as suas regras de funcionamento, nomeadamente quanto ao requerimento de despejo, oposição e demais peças processuais, título para desocupação do locado e pedido de rendas, encargos ou despesas, entre outras, sendo essas matérias regulamentadas posteriormente pela Portaria 9/2003 e o mapa de pessoal definido pela portaria 7/2013.

A tramitação do PED, decorre de forma virtual ou electrónica, não conhecendo o BNA existência em estabelecimento físico, pelo que a apresentação do requerimento de despejo será efectuada, em modelo próprio (15º-B NRAU), através da plataforma do BNA ou pela entrega de versão em papel numa das secretarias judiciais competentes para esse efeito, sendo competentes, segundo despacho nº1/2013, as secretárias dos tribunais com competência para a tramitação das acções de despejo.

Não conhecendo antecedentes históricos, a figura do BNA tem porém inspiração no Balcão Nacional de Injunções, não obstante de este visar a obtenção de um título executivo para pagamento de quantia certa, em contraposição daquele que visa a obtenção de um título para desocupação do local arrendado.

¹¹ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado...*, pp. 199 e ss. e RUI PINTO, *O novo regime processual...*, pp. 135.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Este título para desocupação do locado será pois obtido no BNA por meios electrónicos através da conversão do requerimento de despejo, o qual tem por base documentos, que antes da lei 31/2012 constituiriam títulos executivos, tendo perdido essa qualidade, e sendo agora apenas documentos-base que após serem convertidos naquele título permitem então obter a desocupação do imóvel, a qual é efectivada por um agente de execução, notário ou oficial de justiça, através da apreensão do imóvel e sua entrega ao requerente.

Existem assim duas condições essenciais para que o requerimento possa ser aceite pela secretaria do BNA, sem prejuízo da necessária observância dos demais requisitos constantes do 15º-B.

A primeira condição será a existência de um contrato de arrendamento escrito (como resulta da imposição de forma do artigo 1069º C.C.), sem o qual o requerimento de despejo não se considera concluído e como tal não poderá ser aceite (15º-B/2/e)).

A segunda condição, por sua vez, é a exigência de que o imposto selo tenha sido liquidado, sendo também este um fundamento de recusa do requerimento de despejo, nos termos do 15º-C/1/h), havendo pois a exigência de que o senhorio mantenha regularizada a situação tributária em relação ao contrato de arrendamento em questão¹².

Esta última condição revela a implícita função de controlo e fiscalização do BNA em relação ao cumprimento das obrigações tributárias dos demais senhorios que recorrem a este meio para ver satisfeita a sua pretensão de despejo, excedendo a competência de tramitar o procedimento especial de despejo.

A esta função de fiscalização podemos acrescentar ainda uma outra: a função sancionatória de todos os que fizerem deste procedimento um uso abusivo, ou seja, que promovam o PED sem fundamento, como deriva do 15º-R NRAU.

¹² MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado...*, pp. 197. A autora evidencia a existência neste sentido de uma função de controlo prévio do cumprimento de uma obrigação fiscal. Tal situação tem levantado dúvidas quanto à constitucionalidade desta solução. Neste sentido refere ELIZABETH FERNANDEZ, *O procedimento especial de despejo...* pp.81, estando em causa o condicionamento do exercício do um direito de aceder ao PED, à demonstração de cumprimento de uma obrigação tributária., algo que tem sido entendido pelo Tribunal Constitucional como violador do art.20º CRP, relativo ao acesso ao direito.

4. PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO: NOÇÃO E ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Conhecidos os antecedentes históricos do Procedimento Especial de Despejo, importa agora atender à sua noção e âmbito de aplicação¹³.

O Procedimento Especial de Despejo conhece pois a noção que resulta directamente da redacção do nº1 do artigo 15º NRAU, conferida pela lei 31/2012, a qual veio alterar significativamente tal preceito, sendo o PED, um meio processual que se “destina a efectivar 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”, será pois uma fase executiva de natureza extrajudicial, envolvendo as necessárias diligências inerentes ao despejo, nomeadamente a apreensão do imóvel e a sua entrega ao requerente.

Esta configuração do PED enquanto via extrajudicial resulta da própria reorganização da Secção III (relativa ao despejo) do Capítulo II do Título I da Lei 6/2006 e do Código Civil, por força das alterações introduzidas pela Lei 31/2012, que agora se encontram claramente delimitadas as acções judiciais, na Subsecção I, contendo a acção de despejo, no artigo 14º e no artigo 14º-A, o título para pagamento de rendas, encargos ou despesas, e por outro lado, na subsecção II, encontra-se o PED, regulado nos artigos 15º até ao artigo 15º-S, ao invés do que acontecia na anterior redacção daquela lei onde a Secção III abrangia uniformemente os artigos 14º e 15º.

Antes da sua entrada em vigor, este artigo respeitava à acção executiva para a entrega de coisa imóvel arrendado (930º-A CPC), nomeadamente nele sendo previstos os títulos executivos, documentos que podiam servir de base àquela execução, e portanto dotados de força executiva.

Actualmente, na epígrafe do artigo 15º onde se lia antes “título executivo”, encontramos agora a de “procedimento especial de despejo”, contendo o nº1 a noção daquele procedimento e o nº2, a enumeração taxativa dos documentos que podem servir de

¹³ MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*. pp. 222 e ss.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

base ao PED, não sendo já títulos executivos, uma vez desprovidos de força executiva, sendo antes requisito necessário para o requerimento de despejo, o qual dará início ao procedimento.

Neste sentido, o PED será o meio idóneo a utilizar, não para obter a cessação do contrato de arrendamento, mas antes para fazer efectivar tal cessação¹⁴, nomeadamente em casos em que o arrendatário, tendo a relação contratual chegado ao fim, não queira abandonar o imóvel, sob o qual deixa pois de ter qualquer direito.

Assim sendo, tal falta de inércia por parte do arrendatário em desocupar o locado, poderá verificar-se designadamente, em casos de: revogação do contrato, caducidade pelo decurso do prazo, cessação por oposição à renovação (quer seja operada pelo senhorio como pelo arrendatário), denúncia por comunicação operada pelo senhorio, resolução operada pelo senhorio ou pelo arrendatário e ainda em denúncia operada pelo próprio arrendatário.

Devido ao relevo individual de que se reveste cada uma destas formas de cessação da relação de arrendamento, importa analisarmos as mesmas de forma autónoma e separada.

¹⁴ Pressupõe assim que a relação de arrendamento tenha já chegado ao fim, sendo as comunicações a que se refere o artigo 15º NRAU, no seu nº2, efectivadas por comunicação do senhorio, nos termos do artigo 9º, nº7 NRAU através: de notificação avulsa, de contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, ou ainda por escrito assinado e remetido pelo senhorio.

5. CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO URBANO

Como já tivemos a oportunidade de ver, o Procedimento Especial de Despejo é o meio processual destinado a efectivar a cessação do arrendamento, nos casos em que o arrendatário não desocupe o locado na data prevista, quer legal como convencional.

Neste sentido, são várias as formas de cessação ou extinção do contrato de arrendamento urbano¹⁵, sendo elas: a revogação, a caducidade, a oposição à renovação, a denúncia e ainda a resolução, cuja análise daremos especial destaque.

Veremos cada uma delas com detalhe, não descurando o seu interesse específico em sede do PED.

a. Revogação

A primeira forma de cessar o contrato de arrendamento é a revogação. Prevista no artigo 1082º do Código Civil, a revogação consiste no acordo celebrado entre as partes pelo qual decidem colocar fim à relação de arrendamento, o que podem fazer “a todo o tempo”, ou seja durante o decurso do contrato celebrado entre senhorio e arrendatário.

Esta será pois a forma mais consensual de colocar fim a um contrato de arrendamento, uma vez que assenta inteiramente no acordo ou na vontade das partes, e o mesmo se diga em relação aos efeitos que tal cessação produz, que serão inteiramente da responsabilidade dos intervenientes¹⁶.

Tratando-se o imóvel arrendado, da casa de morada de família do arrendatário, será sempre necessário o consentimento do outro cônjuge que seguirá a mesma forma do

¹⁵ Sobre a cessação do contrato de arrendamento em geral, ROMANO MARTINEZ, *Da cessação do contrato*, pp. 315 e ss., LUÍS MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp.137 e ss.

¹⁶ MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp.139. Esta será o único modo de cessação do contrato de arrendamento em que o princípio da autonomia privada tem o seu âmbito de manifestação mais amplo, traduzindo-se em aspectos diversos, nomeadamente no prazo, termos respeitantes à entrega do imóvel bem como em eventuais pagamentos de rendas ou outros encargos.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

acordo revogatório celebrado, como resulta do artigo 1082º-B conjugado com o artigo 1084º nº2 e o 262º nº2.

Estabelece o nº2 daquele artigo a necessidade deste acordo ser submetido a escrito, não obstante, tal forma não terá de ser observada se o acordo for imediatamente executado ou quando não contenha cláusulas compensatórias ou acessórias.

O sentido de “imediatamente executado” subentende que ao preciso momento da cessação do contrato de arrendamento, o imóvel deverá ser desocupado, pois como resulta do artigo 1081º: *“a cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega”*.

Por outro lado, estabelece o artigo 1087º, por remissão do artigo 1081º que, embora relativamente à resolução, a desocupação do locado apenas será exigível após o decurso de um mês a contar da resolução¹⁷.

Neste sentido poderá haver um de dois entendimentos: o primeiro, entendendo ser de aplicar igualmente à revogação o artigo 1087º e não apenas à resolução, permite a desocupação do locado após o decurso de um mês a contar da data da celebração do acordo revogatório, sem ser, como tal, necessária forma escrita.¹⁸

O segundo, fazendo tábua rasa do preceituado no 1082º nº2, todo e qualquer prazo que ultrapasse o âmbito do “imediatamente executado” levará pois a que o acordo revogatório seja submetido obrigatoriamente à forma escrita.

Assumirá porventura, contornos mais interessantes esta questão se tivermos em conta a finalidade última deste acordo em sede de PED, uma vez que estabelece expressamente a alínea a) do nº2 do artigo 15º NRAU, que em caso de revogação, apenas servirá de base ao PED o contrato de arrendamento se, e só se, for acompanhado do acordo revogatório, isto porque se entendermos como “imediatamente executado” após o decurso do prazo de 1 mês a que se refere o artigo 1087º, sem que tal acordo tenha sido celebrado

¹⁷ Não faria sentido o arrendatário dispor de um prazo de 1 mês para desocupar o locado em caso de resolução do contrato de arrendamento, e não gozar já da mesma possibilidade em caso de revogação.

¹⁸ A este propósito, MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações...* pp.350: “sendo o acordo imediatamente executado (o que corresponde à denominada revogação real do arrendamento) nem sequer se exige qualquer forma”.

por escrito e ao fim de tal prazo recuse o arrendatário em desocupar o locado, ficaria o senhorio sem possibilidade de obter tutela da via processual para obter a desocupação do locado.

Neste sentido entendemos ser necessário a celebração do acordo revogatório, mesmo quando seja “imediatamente executado” inclusive pelo facto de o requerimento de despejo não se compadecer com um qualquer acordo revogatório verbal celebrado entre as partes.

b. Caducidade

Prevista no artigo 1051º, a caducidade insere-se pois no âmbito das regras gerais do contrato de locação, estando tipificadas neste artigo as várias possibilidades que, uma vez verificadas, dão origem à caducidade do contrato, pelo que apenas nas alíneas aí previstas ocorrerá a extinção do contrato através desta forma de cessação.

A caducidade consiste pois na subordinação do contrato de arrendamento à verificação de um determinado facto jurídico, que uma vez sucedendo fará com que o contrato caduque¹⁹.

Neste sentido, e conforme decorre daquele artigo, o contrato de arrendamento caducará: decorrido o prazo convencionado pelas partes ou fixado por lei; ocorrendo a condição a que as partes subordinaram o contrato; cessando o direito ou os poderes legais com base nos quais ocorreu a celebração do contrato; pela morte do arrendatário, ou, em caso de se tratar de uma pessoa colectiva, pela sua extinção; pela perda da coisa locada; pela expropriação da coisa locada por utilidade pública; e ainda, pela cessação dos serviços que motivaram a celebração do contrato²⁰.

¹⁹ MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações...* pp. 353. Segundo o autor consiste a caducidade na “extinção do contrato em virtude da verificação de um facto jurídico *stricto sensu*”, subordinado como tal à verificação de um determinado facto jurídico, que será taxativamente um dos previstos no art.1051º.

²⁰ RUI PINTO DUARTE, *A cessação do arrendamento urbano no NRAU*, pp. 65. As diferentes causas de cessação do contrato por caducidade, mantêm-se desde o RAU, praticamente inalteradas, constituindo o art.1051º “o papel de preceito central em matéria de caducidade da locação, incluindo na do arrendamento urbano”, nas palavras do autor.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

A primeira causa de caducidade consiste no decurso do prazo convencionado pelas partes ou por lei para a duração do contrato (art.1051º/a).

Não obstante de vigorar, em sede de arrendamento urbano, a regra da renovação automática salvo oposição de uma das partes, como decorre do nº1 do artigo 1096º, é no entanto, perfeitamente possível que estas celebrem um contrato com prazo certo, clausulando a sua não renovação, findo o qual o contrato caduca.

Nos contratos com duração não superior a 30 dias a regra será pois a da sua não renovação caducando no fim deste prazo (nº2 do artigo 1096º).

Não será já de aplicar a caducidade com fundamento no decurso do prazo em contratos de duração indeterminada, uma vez que não existe qualquer fixação de prazo, aplicando-se apenas em contratos de prazo certo.

O contrato de arrendamento poderá ainda caducar por verificação de um determinado acontecimento ou condição (resolutiva ou suspensiva) a que as partes o subordinaram, depois do qual tal contrato deixará de ter interesse para ambas ou pelo menos para uma das partes (art.1051º/b).²¹

Uma terceira causa será pois a da extinção do direito ou dos poderes de administração com base nos quais o contrato de arrendamento foi celebrado, como derivada da alínea c) do artigo 1051º. Esta será pois uma causa de caducidade derivada da perda do direito com base no qual o senhorio poderia dar de arrendamento o imóvel.²²

Existem porém, excepções a esta regra, constantes do artigo 1052º, pelas quais o contrato não caducará: se for celebrado por usufrutuário cuja propriedade se consolidou na

²¹ MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, pp. 353. A oposição de uma cláusula resolutiva ao contrato de arrendamento é alvo de limitações, não podendo defraudar os fundamentos imperativos de resolução do contrato, nos termos do art.1080º.

²² Como evidencia RUI PINTO DUARTE, *A cessação do arrendamento urbano no NRAU*, pp. 69, ao caducar o contrato com base na perda do direito ou dos poderes de administração por parte do senhorio, gera-se uma situação de desprotecção do arrendatário habitacional, pois ao invés do que aconteceria na vigência do RAU onde teria direito a um novo arrendamento nos termos do art.66º nº2 RAU, goza agora apenas de um direito de preferência num eventual novo arrendamento que apenas se mantém durante o prazo de 6 meses após verificação do facto extintivo.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

sua mão; em caso de alienação ou renúncia por parte do usufrutuário ao seu direito; ou ainda, se for o contrato for celebrado pelo cônjuge administrador²³.

O contrato poderá ainda caducar pela morte do locatário ou pela extinção da pessoa colectiva que o celebrou (se aplicável), salvo convenção das partes em contrato, nos termos da alínea d) do art.1051º.

Haverá lugar à caducidade em caso de perda da coisa locada, como resulta do art.1051º/e), o que sendo transposto para o arrendamento poderá ser dificilmente configurável, uma vez que a coisa locada se trata de um imóvel e não de um qualquer bem móvel susceptível de perda no seu sentido literal.

Não obstante, podemos entender por perda da coisa locada, situações, entre outras, em que ocorra a destruição total ou parcial do imóvel arrendado, nomeadamente em caso de intempérie ou outro acontecimento natural ou não, que impossibilite o gozo e fruição deste por parte do arrendatário, além de que o contrato ficaria sem objecto.²⁴

O mesmo se diga quanto à caducidade do contrato de arrendamento em caso de expropriação por utilidade pública, salvo se tal expropriação se compadecer com a existência e subsistência da relação de arrendamento, situação em que aquela caducidade não se verificará (art.1051º/f).

Um último caso que suscita a caducidade do contrato prende-se com a cessação dos serviços que determinaram a entrega da coisa locada (art.1051º/g), nomeadamente em situações em que tal habitação deixa de ser necessária ou proveitosa ao arrendatário, perdendo este como tal, o interesse na subsistência do contrato.

Em caso de recusa por parte do arrendatário em desocupar o imóvel tendo o contrato de arrendamento caducado por um dos factos a que aludimos supra, o senhorio obterá a necessária tutela para efectivar a cessação daquele contrato, em sede de Procedimento Especial de Despejo, sendo para tal apenas necessário, em caso de decurso do prazo, o contrato de arrendamento, do qual conste a fixação daquele prazo.

²³ ROMANO MARTINEZ, *Da cessação do contrato*, pp. 325 e ss.

²⁴ MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações* pp. 354.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Na falta de fixação do prazo no contrato de arrendamento, a lei presume que tal contrato foi celebrado pelo prazo certo com duração de dois anos, conforme resulta do nº3 do artigo 1094º.

Uma questão interessante que suscita imediatamente a aliena b) do artigo 15º prende-se com o facto de a caducidade não ser motivada pelo decurso do prazo do contrato mas antes por qualquer um dos restantes fundamentos que motivam a caducidade do contrato, nomeadamente quanto aos necessários documentos que servirão de base ao PED.

Neste sentido, tendemos a entender que será necessário, juntamente com o contrato de arrendamento e apenas quando aplicável, o documento comprovativo da causa de caducidade que motivou o fim do contrato.

c. Oposição à renovação

Prevista no artigo 1097º e 1098º do Código Civil, respectivamente oposição à renovação por parte do senhorio e por parte do arrendatário, esta é uma das formas de cessação do contrato de arrendamento, específica dos contratos de duração determinada ou por outras palavras, com prazo certo.

Ao invés do que acontece na figura da denúncia do contrato, na oposição à renovação, o contrato de arrendamento tem um prazo determinado de duração, findo o qual o contrato automaticamente se renovará, salvo convenção das partes em contrário, por períodos sucessivos de igual duração, como deriva do nº1 do artigo 1096º²⁵, diferentemente do que acontece nos contratos de locação onde a regra será a da caducidade do contrato no fim do prazo a que este foi subordinado (art.1051º/a).

Neste sentido, uma das partes, não pretendendo a continuidade do contrato após o decurso do prazo, poderá opor-se à sua renovação, desde que cumpra a necessária antecedência de pré-aviso a que a lei sujeita tal oposição, respeitando aquela antecedência

²⁵ LAURINDA GEMAS/ ALBERTINA PEDROSO/ CALDEIRA JORGE, *Arrendamento Urbano*, pp. 86 e ss. Este artigo aplica-se não apenas aos novos contratos mas também aos antigos de duração limitada.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação (art.1097º/2 e 1098º/2).

A antecedência a que a oposição à renovação deverá obedecer quanto ao pré-aviso à contraparte, varia com a duração inicial ou da renovação do contrato de arrendamento, pois quanto maior for a duração do contrato, maior será a antecedência a respeitar quanto ao pré-aviso.

A lei estabelece pois a antecedência a respeitar quer pelo senhorio (artigo 1097º) como pelo arrendatário (artigo 1098º) consoante a duração inicial ou da renovação do contrato de arrendamento seja: igual ou superior a seis anos (sendo a antecedência mínima, de 240 dias para o senhorio e de 120 dias para o arrendatário); superior a um ano e inferior a seis anos (sendo a antecedência mínima de 120 dias para o senhorio e de 90 dias para o arrendatário); superior a seis meses e inferior a um ano (sendo a antecedência mínima de 60 dias tanto para o senhorio como para o arrendatário); e por fim, se o contrato tiver duração inferior a seis meses, de duração inicial ou da sua renovação, deverá ser observada a antecedência mínima correspondente a um terço do prazo daquela duração.

Como foi referido, a antecedência a que as partes deverão obedecer será a antecedência mínima, o que significa que as partes por convenção poderão alargar o período antes do qual deverão comunicar a sua intenção de não renovação do contrato de arrendamento.

Apesar de previsto no mesmo preceito relativo à oposição à renovação por parte do arrendatário, o nº3 do artigo 1098º apresenta a possibilidade de denúncia por parte do arrendatário, que mais não é que um direito de revogação unilateral, uma vez que a denuncia é uma figura específica dos contratos de duração indeterminada, pelo que além da infeliz terminologia tal preceito era merecedor de consagração autónoma. Não obstante é também alvo de crítica no tocante à necessidade de decurso de um prazo mínimo para que o arrendatário possa exercer o direito de “denúncia” do contrato.

Conforme ressalva doutamente, Maria Olinda Garcia, esta solução é excessivamente penalizadora dos interesses do arrendatário, não apenas por salvaguardar o recebimento de um determinado número mínimo de rendas por parte do senhorio, mas

também no sentido em que limita fortemente a sua liberdade de livre estabelecimento do seu domicílio bem como do livre desenvolvimento da sua personalidade²⁶.

Neste sentido, seria preferível, para conferir algum sentido útil ao preceituado, abolir a necessidade de decorrer um terço do prazo do contrato de duração inicial ou da sua renovação, podendo o arrendatário denunciar, ou melhor, revogar unilateralmente, o contrato de arrendamento, desde que respeitando a antecedência mínima de 120 dias ou de 60 dias do termo pretendido do contrato, se o seu prazo for igual ou superior a um ano, ou inferior a um ano, respectivamente.

Desta forma seria possível obter uma harmonização racional dos interesses das partes, tanto do arrendatário que não teria de esperar o decurso de um terço do prazo de duração inicial ou da renovação do contrato para o poder denunciar, e como tal a sua liberdade de acção não ficaria tão drasticamente condicionada, e por outro lado, cumprindo-se uma antecedência mínima para denunciar o contrato, o senhorio disporia pois de um prazo razoável para, querendo, recolocar o imóvel no chamado mercado de arrendamento, onde a procura continua (e porventura continuará) a ser superior à oferta de imóveis.

Uma questão que se tem colocado na doutrina em relação ao nº3 do artigo 1098º, prende-se pois com o saber se é possível harmonizar o prazo de um terço de duração mínima inicial ou da renovação do contrato com o prazo de antecedência a respeitar para denunciar o contrato em relação ao termo pretendido do mesmo, ou seja, a questão reside pois em saber se ambos os prazos podem correr simultaneamente ou se por outro lado, é necessário ter decorrido aquele prazo para que se possa iniciar a contagem deste.

Existem, neste sentido, entendimentos divergentes, havendo doutrina que defende ser necessário o decurso de um terço de duração do contrato para que se possa, a partir desse momento, iniciar a contagem da antecedência mínima que o arrendatário terá de observar para poder denunciar o contrato. Por outro lado, existem também autores que defendem a possibilidade de ambos os prazos poderem ser conjugados²⁷.

²⁶ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, pp. 55. O mesmo se diga em relação ao nº6 do mesmo artigo que impõe, na falta de observância do pré-aviso, o pagamento das rendas correspondentes a esse período.

²⁷ Neste sentido, MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado... p.55*.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

A manter-se a solução actual em relação à necessidade de decorrer um terço do prazo do contrato, devemos interpretar por maioria de razão, que a antecedência mínima a observar, em relação ao termo pretendido do contrato, por parte do arrendatário para o denunciar, conforme resulta da alínea a) e b) do nº3 do art.1098º, se deve pois poder incluir no decurso do tempo mínimo de um terço de duração do contrato.

Por outras palavras, defendemos ser possível conciliar o decurso de um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação com a antecedência mínima necessária para que o arrendatário o possa denunciar.

Apesar de não ter decorrido a duração mínima do contrato, será possível ao arrendatário, respeitando aquela antecedência mínima face ao termo pretendido do mesmo, denunciá-lo, atendendo ao facto de, ao momento do termo do contrato, ter já decorrido um terço do prazo de duração inicial ou da renovação deste, conforme é imposto pelo nº3 do art.1098º.

O nº4 do artigo 1098º à semelhança do nº3, está desenquadrado no preceito em que se encontra inserido, pelo que deveria constar antes do artigo 1097º, uma vez que se trata, em boa verdade, da oposição à renovação por parte do senhorio.

Não obstante, ao permitir a possibilidade ao arrendatário de denunciar o contrato a todo o tempo, uma vez manifestada a intenção por parte do senhorio na sua não renovação (desde que atendendo à necessária antecedência mínima de 30 dias em relação ao termo pretendido do mesmo), configura-se pois como uma solução inovadora e que salvaguarda o necessário equilíbrio entre os interesses conflitantes das partes envolvidas.

Importa por fim ressaltar que, em caso de cessação do contrato de arrendamento por oposição à renovação do mesmo, por qualquer uma das partes, se o arrendatário se recusar a abandonar o imóvel locado, poderá o senhorio obter a efectivação da cessação do contrato de arrendamento recorrendo ao BNA.

Para servir de base ao PED, além do contrato de arrendamento, é necessário o comprovativo da comunicação prevista no art.1097º/1 ou 1098º/1, conforme a oposição à renovação resulte da iniciativa do senhorio ou do arrendatário, respectivamente, como resulta da alínea c) do nº2 do artigo 15º NRAU.

d. Denúncia

A denúncia é por excelência, a forma de cessação dos contratos de arrendamento de duração indeterminada, estando prevista nos artigos 1099º e seguintes até ao artigo 1104º do Código Civil²⁸.

Actualmente, com a reforma operada pela lei 31/2012 no NRAU, o termo “denúncia” tem sido erroneamente utilizado nos nºs 3, 4 e 5 do artigo 1098º, para designar uma realidade que mais não é que a revogação unilateral por parte do arrendatário.

Posto isto, consideraremos como denúncia, a que respeita aos contratos sem prazo certo, ou por outras palavras, de duração indeterminada.

Neste sentido, celebrando as partes um contrato de arrendamento sem um prazo pré-fixado para terminar, tal contrato irá desenvolver-se no tempo, até que as partes o revoguem, ou uma delas o denuncie, sendo certo que a possibilidade de denúncia operada pelo arrendatário (art.1100º C.C.) em muito diverge da denúncia por parte do senhorio (art.1101ºss C.C.).

Assim, o arrendatário goza de total liberdade para denunciar o contrato, desde que o faça depois de decorridos 6 meses de duração do mesmo, respeitando a antecedência mínima necessária em relação ao termo pretendido, conforme resulta do nº1 do artigo 1100º, sendo essa antecedência mínima de: 120 ou de 60 dias, conforme, à data da denuncia em questão a duração do contrato seja igual ou superior a um ano; ou se aquela duração efectiva for inferior a um ano, respectivamente.

Além disso, tal como defendemos em sede de oposição à renovação por parte do arrendatário, será possível, também na denúncia, a cumulação de prazos, ou seja, tanto o prazo de seis meses de duração efectiva do contrato como o prazo relativo à antecedência mínima a respeitar face ao termo pretendido do contrato, neste caso de 60 dias, podem correr simultaneamente. Decorridos quatro meses de duração efectiva do contrato, o

²⁸ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Plural...* pp.254. A lei em relação à denúncia “confere ao locador faculdades desvinculativas accionáveis por via unilateral”. O mesmo se aplica ao contrato de arrendamento, não obstante de neste, ser o arrendatário a parte que maiores “faculdades desvinculativas” terá quando em comparação com o senhorio que se encontra fortemente limitado e vinculado.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

arrendatário poderá denunciá-lo pretendendo que a denúncia opere no final dos seis meses de duração efectiva.

Da mesma forma, as partes poderão convencionar prazos maiores de antecedência a respeitar por parte do arrendatário no que respeita à denúncia do contrato, uma vez que o próprio nº1 do artigo 1100º, fala em “antecedência mínima”, ou seja, tais prazos poderão ser dilatados mas nunca encurtados, tratando-se pois de uma norma relativamente imperativa.

De ressaltar ainda que o arrendatário não carece que justificação para denunciar a relação de arrendamento uma vez atendidos os prazos referidos, ou seja, no âmbito dos contratos de duração indeterminada goza aquele de maior liberdade face à que lhe é permitida nos contratos de prazo certo, o que por outro lado contrasta de forma significativa com a quase total restrição de autonomia por parte do senhorio, que apenas nas três situações taxativamente previstas do artigo 1101º, poderá este operar tal denúncia.

Resulta da alínea c) do artigo 1101º que a antecedência mínima da comunicação do senhorio ao arrendatário será de dois anos, face ao termo pretendido do contrato, sendo este o único caso em que o senhorio poderá denunciar o contrato sem uma justa causa para tal. Apesar de tal prazo de antecedência ter sido reduzido de cinco para dois anos com a lei 31/2012, continua a ser demasiado longo especialmente atendendo ao facto de ser deveras oneroso por parte do senhorio, programar e antever a necessidade do imóvel com tal antecedência. Neste sentido seria de aplicar um prazo compreendido entre 6 meses a 1 ano, de antecedência mínima a obedecer por aquele em relação ao termo pretendido do contrato.

São ainda causas de denúncia do contrato por parte do senhorio: a necessidade de habitação pelo próprio ou seus descendentes em 1º grau (art.1101º/a); e ainda quando se destine o imóvel a ser demolido ou a nele ser realizada obra de remodelação ou restauro profundos que não se compadeçam com a permanência do arrendatário no mesmo (art.1101º/b).

Na situação prevista na alínea a), ou seja, em relação à necessidade do imóvel para sua habitação própria ou dos seus descendentes, será necessário a devida comprovação de tal fundamento para que o senhorio possa denunciar o contrato, sem a qual, a denúncia se têm por não operada como resulta do artigo 1102º/3.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Por sua vez, destinando-se o imóvel à demolição ou a realização neste de obra de remodelação ou restauro profundo, diz o nº5 do art.1103º que o senhorio deverá dar ao local tal utilização no prazo de três meses e com duração mínima de dois anos, o que, não sendo cumprido, resultará na severa penalização do senhorio, nos termos do nº9 daquele artigo, sendo pois obrigado ao pagamento de uma indemnização correspondente a dez anos de renda.

Como facilmente se entende, tal penalização do senhorio pelo não cumprimento dos fundamentos invocados para denunciar o contrato trata-se de algo que é extremamente desproporcional e limitador da liberdade de acção deste, nomeadamente quanto à possibilidade de colocar termo ao contrato de arrendamento de duração indeterminada, o que se traduz num forte incentivo à não estipulação de prazo incerto numa relação de arrendamento.²⁹

Uma vez cessando o contrato por denúncia, a não desocupação do imóvel pelo arrendatário confere ao senhorio fundamento bastante para recorrer ao Procedimento Especial de Despejo a fim de obter a efectivação dessa cessação.

Assim sendo, e conforme resulta da alínea d) do nº2 do artigo 15º NRAU, sendo a denúncia operada por comunicação do senhorio ao arrendatário, servirá de base àquele procedimento, além do contrato de arrendamento, o comprovativo da comunicação prevista na alínea c) do artigo 1101º ou da comunicação prevista no nº1 do artigo 1103º.

Por sua vez, em caso de denúncia operada pelo arrendatário, refere a alínea f) do mesmo número, ser necessário o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio bem como o documento de resposta do arrendatário, além do próprio contrato de arrendamento (embora a alínea f) o não refira).

Concluindo a análise a esta forma de cessação do contrato de arrendamento e atendendo aos objectivos enunciados pela Lei 31/2012 para a reforma do NRAU, não se entende como tal reforma passou ao lado desta matéria, mantendo a possibilidade de serem realizados contratos de duração indeterminada que em nada contribuem para a

²⁹ Não raras vezes, a denúncia pelo senhorio tem sido comparada na doutrina, ao regime vinculinístico existente em Portugal antes da entrada em vigor do RAU (Dec-Lei nº321-B/90), precisamente pelas elevadas restrições a que aquele se encontra sujeito na denúncia do contrato. Vide, MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp. 167 e RUI PINTO, *A cessação do arrendamento urbano no NRAU*, pp.55.

concretização daqueles objectivos e que apenas, quando muito, se compreenderiam tais contratos, à luz da época em que surgiram.

Seria preferível abolir a possibilidade de celebração deste tipo de contratos, designadamente através da revogação dos artigos 1099º e ss, admitindo-se apenas a celebração de contratos de prazo certo, permitindo-se com estes obter de igual forma, o mesmo efeito na prática, ainda que fosse o objectivo das partes o da prorrogação no tempo do contrato de arrendamento, tal seria perfeitamente possível e alcançável com a renovação por períodos sucessivos de um qualquer contrato de arrendamento com prazo certo.

e. Resolução

Vimos já as demais formas de cessação do contrato de arrendamento, sendo a resolução a última, e na nossa óptica, a mais relevante³⁰.

A resolução encontra-se prevista nos artigos 1083ºss do Código Civil, consistindo pois numa forma de cessação do contrato de arrendamento derivada do incumprimento da outra parte que, sendo de tal forma grave, impede a sua continuidade, como deriva do nº1 e 2 do art.1083º

Assim sendo, o nº2 e ss deste artigo preveem pois, alguns dos casos que, uma vez verificados, motivam a resolução do contrato. Trata-se pois de uma enumeração exemplificativa e não já taxativa, sendo o preceito claro neste sentido com a expressão “*designadamente*”, podendo pois existir outros factos, que não necessariamente os aí previstos e que fundamentem de igual forma o direito a obter a resolução do contrato com base em incumprimento da outra parte, até porque as alíneas em questão respeitam apenas à resolução pelo senhorio, daí que tal preceito não poderia prever um catálogo taxativo³¹.

³⁰ Sobre a resolução, MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp.139 e ss., ALBERTINA PEDROSO, *A resolução do contrato de arrendamento...*, pp. 37 a 62.

³¹ Como salienta DAVID MAGALHÃES, *A resolução...*, pp. 101 “a extinção antecipada do arrendamento urbano não se funda, relativamente ao senhorio, num elenco fechado de motivos resolutivos, oferecendo-se ao juiz margem de apreciação da relevância extintiva dos incumprimentos invocados”.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

No tocante aos fundamentos enumerados no nº2 daquele artigo, importa neste sentido notar que não basta o preenchimento imediato de qualquer uma das alíneas em causa para daí derivar imediatamente a resolução do contrato de arrendamento, uma vez que será necessária a aferição, em relação ao caso concreto, da gravidade de tal incumprimento, a fim de concluir pela existência do direito de resolução da parte afectada ou pela falta dele, pelo que como é referido no nº2, tratar-se-á de um *“incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento”*³².

Importa pois analisar os diferentes fundamentos de resolução por parte do senhorio, previstos no nº2.

Estabelece a alínea a) como fundamento de resolução do contrato de arrendamento, a violação de regras de higiene, sossego, de boa vizinhança ou normas constantes do regulamento do condomínio, tratando-se esta de uma alínea destinada a salvaguardar os interesses dos vizinhos que residam no mesmo condomínio, sendo exigível ao arrendatário a mesma conduta que seria de esperar obter do senhorio, e o mesmo se diga em relação à alínea b) por sua vez impõe uma utilização do prédio conforme a lei, os bons costumes ou a ordem pública.

A alínea c) por sua vez, dispõe como fundamento de resolução por parte do senhorio, a utilização do prédio, por parte do arrendatário, para um fim diverso daquele a que se destina, sendo certo que, nos termos do art.1067º deverá constar do próprio contrato, o fim para que se destina o imóvel arrendado, o qual não sendo observado, de forma reiterada e persistente, constituirá uma violação da obrigação do locatário de não aplicar a coisa a fim diverso daqueles a que ela se destina (1038º/c) e como tal motivará a resolução motivada do contrato.

Além disso e como resulta da alínea d), o não uso do locado por prazo superior a um ano, exceptuando os casos previstos no nº2 do artigo 1072º, será motivo suficiente para resolver o contrato, sendo no entanto necessário averiguar em que termos o locado não foi utilizado pelo arrendatário, uma vez que, se por razão alheia à sua vontade, o arrendatário

³² No mesmo sentido, MARIA OLINDA GARCIA, *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano...*, pp.23.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

não pôde usar o locado, tal facto não deverá ser integrado no âmbito do incumprimento grave, e como tal ficará desprovida de fundamento uma resolução com base nesse facto.

Ainda quanto ao nº2, deriva da alínea e) que, a cessão do gozo do prédio quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio, constituirá igualmente fundamento de resolução, atendendo nomeadamente à obrigação do locatário resultante da aliena f) do art.1038º de “*não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar*”.

Desta forma, estabelece pois o nº1 do artigo 1084º que a resolução fundada numa das causas previstas no nº2 do art.1083º, “*será decretada nos termos da lei de processo*”, sendo a acção de despejo, prevista no art.14º NRAU, o meio adequado para determinar a cessação do contrato.

O mesmo não se diga em relação aos fundamentos de resolução derivados do nº3, 4 e 5 do artigo 1083º, pelo que como vemos, diferentes fundamentos de resolução suscitam diferentes meios de cessação do contrato de arrendamento.

Assim sendo, nos termos do nº3 daquele artigo, será fundamento de resolução a mora igual ou superior a dois meses no pagamento de rendas, encargos ou despesas correntes por parte do arrendatário ou em caso de oposição deste face à realização de obras ordenadas por autoridade pública³³.

Devemos pois entender que se trata de mora, principalmente quanto ao pagamento de rendas em dois meses sucessivos e não intercalados, pois fosse outra a intenção do legislador neste sentido, certamente o haveria referido, tal como fez expressamente no número seguinte do mesmo artigo.

No entanto, a resolução com base neste fundamento não opera de forma automática, uma vez que o arrendatário goza da possibilidade, segundo o nº3 do art.1084º, de colocar fim à mora, no prazo de um mês, ou seja, findo o segundo mês de mora, inicia-se a contagem deste prazo de um mês no qual poderá o arrendatário regularizar a sua

³³ CUNHA DE SÁ/COUTINHO, *Arrendamento*, pp. 46, defendem não ser necessário a falta de pagamento de duas rendas pelo arrendatário, sendo bastante a falta de pagamento de uma única renda cuja mora seja superior a dois meses.

obrigação económica para com o senhorio. O mesmo se diga em relação à oposição do arrendatário na realização de obra ordenada por autoridade pública, situação em que nos termos do nº5 do artigo 1084º gozará igualmente da possibilidade de cessar a sua oposição no prazo de um mês.

A possibilidade prevista no nº3, como deriva do nº4 do mesmo artigo, será pois de uso único como referência a cada contrato. Não obstante, devemos entender que tal possibilidade se “readquire” com a renovação do contrato pois de outra forma seria excessivamente condicionante para o arrendatário que, tendo já feito uso daquela possibilidade na duração inicial do contrato, não gozasse da mesma aquando da renovação do contrato. Não sendo assim, seria hipoteticamente preferível ao arrendatário opor-se à renovação do contrato de arrendamento, deixando-o cessar e celebrar um novo contrato tendo por objecto o mesmo imóvel e por contraparte o mesmo senhorio.

Um outro fundamento de resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio, diz respeito à mora do arrendatário, superior a oito dias, quanto ao pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, como deriva do nº4 do art.1083º. Não se aplicará neste sentido a possibilidade de colocar fim à mora como acontecia no fundamento de resolução anterior³⁴.

Assim, sucedendo tal mora, quatro vezes num período de doze meses, contados a partir do primeiro mês de mora e não do primeiro mês de duração inicial ou da renovação do contrato, confere pois ao senhorio fundamento de resolução, o que sucederá logo ao quinto mês de mora.

Segundo sugere o enunciado deste preceito, a contagem dos oito dias a que se refere, inicia-se partindo do dia 1 de cada mês, a partir do qual se inicia a obrigação do arrendatário de proceder ao pagamento da renda referente ao mês em causa (1038º/a), passando oito dias, o arrendatário estará em mora, ou seja, a partir do dia 9 de cada mês.

Não obstante, a doutrina não é unânime neste sentido, havendo autores que, por um lado, entendem da forma acabada de referir, e por outro, que entendem, tal como

³⁴ Neste sentido, MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp.141.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

defende Maria Olinda Garcia³⁵, que será necessário considerar para esta contagem, o disposto no artigo 1041º/2, regra geral no âmbito do contrato de locação, ou seja, que cessará o direito à resolução, uma vez colocando o locatário fim à mora no prazo de 8 dias, iniciando-se o prazo de oito dias do art.1083º/4 no final do prazo referido no art.1041º/2.

Com o devido respeito discordamos, uma vez que o prazo de oito dias a que se refere o nº2 do artigo 1041º será o mesmo prazo de oito dias a que se refere o nº4 do artigo 1083º, e à semelhança deste último, também naquele surgirá o direito à resolução se for ultrapassado aquele prazo de oito dias em que o locatário já se considera em mora, como deriva do nº1 do art.1042º, pelo que estará em mora tanto num caso como no outro, ao nono dia do mês em curso.

Contornos diferentes assumirá a situação em que as partes acordaram, ainda que tacitamente, no pagamento das rendas em dia diverso, ou se o arrendatário assumiu como prática reiterada pagar num determinado dia do mês, sem que o senhorio tenha aludido à existência de mora, recebendo o pagamento sem mais, e como tal, conforme bem defende Maria Olinda Garcia, não haverá neste caso qualquer fundamento de resolução do contrato sob pena de abuso de direito, designadamente por *venire contra factum proprium*³⁶.

Já quanto à resolução por parte do arrendatário, será fundamento para tal, a não realização pelo senhorio de obras que lhe incumbam, desde que afecte a habitabilidade do imóvel locado, ou do uso do mesmo, conforme resulta do nº5 do art.1084º.

Como dispõe o artigo 1085º nº2, tratando-se de um dos fundamentos de resolução previstos no 1083º/3 ou 4, o direito à resolução poderá ser exercido no prazo de 3 meses. Por sua vez, tratando-se dos fundamentos derivados do nº1, 2 e 5, o prazo para o exercício de tal direito será de um ano, a contar do conhecimento do facto, findo o qual, caduca o direito.

Assim, nos termos do artigo 1084º /2, a resolução fundada nos nº3 e 4 do artigo 1083º, opera pois por comunicação à contraparte, da qual fundamentalmente conste a obrigação incumprida.

³⁵ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, pp.35.

³⁶ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado...*, pp.37.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Tal comunicação extrajudicial obedecerá pois ao disposto no artigo 9º nº7, sendo efectuada através: de notificação avulsa; contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução; ou por escrito assinado e remetido pelo senhorio.

Havendo resolução por comunicação extrajudicial, com fundamento no nº3 ou no nº4 do artigo 1083º, em caso de recusa por parte do arrendatário em abandonar o imóvel arrendado, poderá o senhorio recorrer ao Procedimento Especial de Despejo para obter a efectivação da cessação do contrato de arrendamento, apresentando juntamente com o contrato de arrendamento, o comprovativo da comunicação prevista no nº2 do artigo 1084º, ou se aplicável, o comprovativo emitido pela autoridade competente da oposição à realização da obra, documentos estes que servirão pois de base ao PED, nos termos da alínea e) do nº2 do art.15º NRAU.

6. DISTINÇÃO DE ACÇÃO DE DESPEJO E ACÇÃO EXECUTIVA PARA A ENTREGA DE COISA IMÓVEL ARRENDADA

Aquando da análise aos antecedentes históricos do PED, começámos já a aflorar esta questão, sendo que tanto a acção de despejo como a acção executiva para a entrega de coisa imóvel arrendada, embora anteriores àquele procedimento, são vias actuais e com âmbitos de aplicação diferentes do PED, e que, em virtude da criação deste com a lei 31/2012, conheceram pois uma redução significativa das suas competências, especialmente na Acção Executiva para Entrega de imóvel arrendado.

Neste sentido, importa delimitar e distinguir os diferentes meios processuais no que ao despejo respeitam, partindo do que já foi dito em relação ao âmbito de aplicação do PED.

a. Acção de Despejo³⁷

Actualmente prevista no artigo 14º NRAU, a acção de despejo trata-se de uma acção judicial destinada a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento³⁸ nos casos em que a lei impõe o recurso à via judicial para colocar fim ao contrato de arrendamento, seguindo pois a forma de processo declarativo comum, visando esta acção colocar termo à relação de arrendamento e não efectivar a sua cessação ao invés do que acontecia no antigo RAU (nos termos do artigo 55º nº2 do RAU), onde teria também a competência executiva³⁹.

O âmbito de aplicação da acção de despejo estará actualmente adstrito aos casos de incumprimento do contrato por parte do arrendatário previstos no artigo 1083º/2 C.C., designadamente, incumprimento por: violação de regras de higiene; utilização do locado,

³⁷ Sobre este tema, MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção de despejo*, JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A Nova Acção de Despejo*, pp. 75 e ss. e RUI PINTO, *O novo regime processual...*, pp. 18 e ss.

³⁸ MARIA OLINDA GARCIA, *Acção Executiva...*, pp. 27.

³⁹ CARLOS ALEGRE, *Regime do Arrendamento Urbano*, pp. 118. Na vigência do RAU, podia o senhorio requerer o mandado de despejo, tendo a acção de despejo “uma feição especial, misto de acção declarativa e de acção executiva”.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

contrária à lei, ou para fim diverso do destinado; o não uso do locado por período superior a um ano (com a devida ressalva do artigo 1072º/2 C.C.) e ainda a cessão do gozo do imóvel que seja ilícita, inválida ou ineficaz em relação ao senhorio⁴⁰.

Da acção de despejo resultará pois uma sentença que decreta a cessação do contrato de arrendamento e consequente desocupação do imóvel com a sua entrega ao senhorio, como deriva do artigo 1081º, mas apenas decorrido o prazo de um mês após a cessação do contrato se tornará então exigível a desocupação do locado (1087º), ocorrendo a cessação do contrato após o trânsito em julgado da sentença.

Desta forma, só após o trânsito em julgado da sentença de despejo começará a correr o prazo de 1 mês para que a desocupação do imóvel possa ser exigida (salvo se da sentença tiver resultado prazo superior).

Importa referir ainda que a sentença de despejo é recorrível, admitindo-se pois recurso para a Relação (678º/5 CPC), o qual tem efeito suspensivo, nos termos do artigo 692º nº2 CPC.

Assim, após uma acção de despejo, a efectivação da cessação do contrato de arrendamento, no caso de o arrendatário não desocupar voluntariamente o locado, incumbirá pois à acção executiva para entrega de imóvel arrendado, tendo por título executivo a sentença de despejo proferida na acção declarativa.

De ressaltar, ainda no âmbito da acção de despejo, a chamada certidão negativa para despejo imediato, nos termos do artigo 14º, no nº3 e ss., a qual resulta da falta de pagamento por parte do senhorio, das rendas, por período igual ou superior a dois meses, que se forem vencendo no âmbito desta acção e que, não sendo pagas juntamente com a respectiva indemnização, num prazo de 10 dias após a respectiva notificação do arrendatário para esse efeito, tal irá pois conferir ao senhorio a possibilidade de pedir certidão relativa a este facto, a qual constitui título para este requerer o despejo imediato do arrendatário incumpridor⁴¹, cujo requerimento uma vez deferido, levará à aplicação, com

⁴⁰ MARIA OLINDA GARCIA, *Acção Executiva...*, pp. 27 e ss. e MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp. 211.

⁴¹ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado...*, pp. 192, “o título destinado a permitir o despejo imediato... deixa de constituir um título executivo destinado à execução para entrega de imóvel arrendado e passa a constituir título para a desocupação do locado arrendado”.

as devidas adaptações, do Procedimento Especial de Despejo, como resulta do nº 5 do artigo 14º NRAU⁴².

b. Acção Executiva para a Entrega de Coisa Imóvel Arrendada

Prevista no artigo 930º-A e seguintes do Código Processo Civil (artigos 862ºss no novo CPC de 2013), a Acção Executiva Para a Entrega de Coisa Imóvel Arrendada (doravante designada apenas por EPECIA)⁴³ trata-se de uma modalidade especial da execução para entrega de coisa certa⁴⁴, destinando-se especificamente a apreender e entregar ao senhorio, o imóvel que estava arrendado e que deixou de o estar, por força da extinção da relação de arrendamento, visando, desta forma, reparar um direito deste que se encontrava afectado, nomeadamente, a pretensão deste de obter a entrega do imóvel por parte do arrendatário, de forma voluntária, no prazo de um mês após a cessação do respectivo contrato de arrendamento (1087º CC).

Não havendo entrega do imóvel pelo arrendatário ao senhorio, tal constitui uma violação por parte daquele, da obrigação a que se encontrava adstrito, nos termos do artigo 1038º/i), de restituir a coisa locada findo o contrato.

Desta forma, na falta de restituição do imóvel, o senhorio obterá, findo aquele prazo, fundamento bastante para requerer, mediante acção executiva, a entrega da coisa arrendada, como deriva do artigo 827º CC.

Antes da entrada em vigor da lei 31/2012, a EPECIA, não carecia necessariamente de uma acção de despejo, porém, actualmente, tornou-se sua consequência inerente em situações em que o arrendatário não desocupe voluntariamente o locado.

Tal dependência em relação à acção de despejo deve-se ao facto daquela acção carecer de um título executivo.

⁴²Antes da entrada em vigor da lei 31/2012, seria aplicável a acção executiva para a entrega de coisa imóvel arrendada.

⁴³ Por uma questão de facilidade na designação, tem sido utilizada a sigla de EPECIA – Cfr. MARIA OLINDA GARCIA, *A acção executiva...*, pp.17.

⁴⁴ Cujas disposições gerais, constantes dos artigos 929º e seguintes do CPC (art.860º CPC 2013), lhe são igualmente aplicáveis, com as devidas adaptações nos termos do 930º-A (art.862º e ss. CPC 2013).

Procedimento Especial de despejo: Flexibilizar até que ponto?

Previamente à vigência da lei 31/2012 seriam títulos executivos: a sentença de despejo, provinda da acção de despejo; uma sentença judicial que aprecie a validade, subsistência ou cessação do contrato de arrendamento e ainda um dos títulos extra-judiciais constantes do alterado artigo 15º NRAU.

Com a nova lei, tais títulos perderam a qualidade de títulos executivos e passaram a respeitar ao Procedimento Especial de Despejo, enquanto documentos necessários à aceitação do requerimento de despejo e ao início do correspondente procedimento, tendo a criação do PED vindo a restringir significativamente o âmbito de aplicação da EPECIA.

c. Procedimento Especial de Despejo

O PED, enquanto via extrajudicial não se confunde com as acções anteriores. Ao invés da acção de despejo que tem por finalidade fazer cessar o contrato de arrendamento quando a lei imponha o recurso à via judicial, o PED por sua vez pressupõe já que essa relação esteja extinta, pois visa efectivar essa cessação quando “o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes”, na redacção do artigo 15ºNRAU, tratando-se pois de uma via extrajudicial.

Por outro lado, apesar de similares em diversos aspectos, o PED não se confunde com a EPECIA, não obstante de ter aplicação a situações que antes seriam da competência desta. Além disso, enquanto acção executiva, a EPECIA carece de um título executivo com base no qual fundamentará a execução, ao passo de que o PED assenta na conversão do requerimento de despejo em título para desocupação do locado, com o qual será então realizada a efectivação da cessação do contrato de arrendamento.

7. REQUERIMENTO DE DESPEJO

a. Noção, apresentação e objecto

Regulado no artigo 15º-B do NRAU alterado pela Lei 31/2012 e pela Portaria nº9/2013, o requerimento de despejo é pois o documento formalmente necessário para dar início ao PED, constando dele todos os dados relevantes para efectivar a cessação do contrato de arrendamento e, eventualmente, para obter o pagamento de rendas em mora uma vez que é permitida a cumulação de um pedido acessório para pagamento das rendas em mora, juntamente com o pedido principal de despejo.

Neste sentido e como deriva daquele artigo 15º-B, nº2, do requerimento de despejo deverão constar os seguintes elementos: a identificação das partes; o tribunal competente para apreciação dos autos em caso de distribuição; o local da notificação do arrendatário; o fundamento do despejo e documentos inerentes; o valor da renda; o pedido; o comprovativo do pagamento do imposto de selo; manifestar a intenção de pagar a respectiva taxa de justiça; a designação do agente de execução ou notário competente efectivar a desocupação do locado ou para a execução para pagamentos das rendas, encargos ou despesas em atraso; e por fim, a assinatura do senhorio.

Além destes e embora, curiosamente, não constando das diversas alíneas deste artigo deverão obviamente estar também presentes, os dados relativos ao imóvel a desocupar⁴⁵.

Tal requerimento deverá ser apresentado em modelo próprio no BNA, que actualmente se encontra previsto em anexo na Portaria nº9/2013, da qual constam também os modos através dos quais o requerimento deverá ser apresentado, podendo a sua

⁴⁵ Em nenhuma das alíneas do nº2 do artigo 15º-B, resulta directamente a necessidade de identificar o imóvel a ser desocupado, pelo que a única alusão neste artigo ao local arrendado, consta da alínea d) quanto ao local onde deverá ser feita a notificação do arrendatário, na falta de outro local convencionado por escrito. No modelo próprio para o requerimento de despejo constante da Portaria nº9/2013, surge em primeiro lugar a identificação do imóvel a desocupar, mesmo antes da identificação das partes (requerente e requerido) ou do fundamento de despejo. Da mesma forma, no artigo 15º-C relativo à recusa do requerimento, e tratando-se de hipóteses taxativas, em nenhuma delas resulta que a falta de identificação do imóvel a desocupar será fundamento de recusa daquele requerimento.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

apresentação ser feita por mandatário ou pelo próprio requerente (artigo 3º da Portaria 9/2013), via electrónica, directamente na Plataforma do BNA juntamente com o envio dos respectivos documentos inerentes ou presencialmente com a entrega do requerimento em papel, com aqueles documentos igualmente em papel, numa das secretarias judiciais competentes.

O requerimento de despejo poderá ainda ser apresentado por advogado ou solicitador, via electrónica através do Portal CITIUS (devendo os inerentes documentos constantes do artigo 15º/2 seguir também electronicamente).

Visando o PED a desocupação de um imóvel, tal significa que o objecto do requerimento de despejo será pois o imóvel a desocupar, segundo o nº1 do artigo 8º do Decreto-Lei 1/2013.

No entanto é possível desocupar, num mesmo procedimento, mais do que um imóvel atentas as circunstâncias do nº2, desde que se verifiquem três condições: é necessário que se trate de um conjunto de imóveis do mesmo concelho, tem de existir uma dependência funcional entre eles e além disso, os imóveis “acessórios”, têm de envolver as mesmas partes contratuais do imóvel principal, sendo necessária apenas a identificação no requerimento do imóvel principal.

Tratam-se pois de requisitos que têm de se verificar cumulativamente e não em alternativa, importando a falta de qualquer um deles, a não incidência do procedimento sobre os demais imóveis.

Por outro lado, não será necessária a existência de um mesmo contrato de arrendamento em relação a todos os imóveis envolvidos, ou seja, poderá existir pois uma pluralidade de contratos de arrendamento⁴⁶, como resulta da alínea a) e b) do nº 3 do artigo 8º do mesmo Decreto, pelo que aquela dependência funcional existente entre os imóveis envolvidos, importa pois que a recusa na desocupação por parte do arrendatário do imóvel principal seja igualmente extensível aos demais imóveis funcionalmente relacionados com aquele e como tal, o PED irá respeitar a todos eles.

⁴⁶ RUI PINTO, *Regime Processual...* pp.142.

b. Fundamentos do requerimento de despejo e documentos necessários

Conforme resulta directamente do artigo 15º do NRAU de 2012, no seu nº1, o PED “destina-se a efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes”.

Neste sentido, um dos necessários requisitos para que o requerimento de despejo seja aceite, como já vimos, consiste na indicação do fundamento em que assenta o pedido de despejo por parte do senhorio, bem como o documento que comprova esse fundamento (artigo 15º-B/2/e)), ou seja, aquando do preenchimento daquele requerimento, o requerente deverá indicar se o despejo se baseia numa das seguintes causas de cessação: a revogação; caducidade; cessação por oposição à renovação pelo senhorio; cessação por oposição à renovação pelo arrendatário; denúncia pelo senhorio, denúncia pelo arrendatário; resolução pelo senhorio, com base em mora igual ou superior a dois meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou sua oposição à realização de obra ordenada por autoridade pública, nos termos do nº3 do artigo 1083º, ou mesmo com base na constituição em mora por parte do arrendatário superior a 8 dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, no período de 12 meses, segundo o nº4 do 1083º; e ainda, por resolução pelo arrendatário.

Vimos com detalhe cada uma daquelas formas de cessação do contrato de arrendamento, pelo que releva agora referir os documentos, cuja junção ao requerimento de despejo, é necessária para a sua aceitação.

Neste sentido, importa pois considerar individualmente cada uma das hipóteses de cessação uma vez que a lei prevê a necessidade de documentos diferentes conforme a causa de cessação operada (art.15º/2 NRAU) para se obter a base exigida para dar início ao procedimento especial de despejo.

Assim, na primeira situação referida, de cessação do contrato por revogação do mesmo (artigo 1082º C.C.), nomeadamente por mútuo acordo, nos termos do 15º/2/a) NRAU, será pois necessário, além do contrato de arrendamento celebrado entre as partes, o

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

acordo revogatório a que se refere o nº2 do 1082º, o qual deverá igualmente obedecer à forma escrita.

Por sua vez, em caso de caducidade pelo decurso do prazo, e como decorre do 15º/2/b), apenas será necessário o contrato de arrendamento escrito, constando deste, o prazo de duração do contrato, pressupondo-se pois que estamos perante um contrato não renovável, ou seja, tendo a sua não renovação sido convencionada pelas partes, ou tendo aquele contrato uma duração não superior a 30 dias, como resulta do artigo 1096º/2, pois a regra será a da renovação automática do contrato quando a duração (inicial ou da sua renovação) seja superior a 30 dias.

Diferente será já a situação em que, nos termos do 15º/2/c) NRAU, aplicando-se a regra da renovação automática dos contratos de arrendamento urbano, prevista no 1096º/1, exista a cessação do contrato por oposição à sua renovação, sendo já necessário, além do inerente contrato de arrendamento, também o comprovativo da comunicação a que se refere o nº1 do artigo 1097º ou do 1098º, conforme se trate de oposição à renovação operada pelo senhorio ou pelo arrendatário, respectivamente.

Se por outro lado, se tratar de um contrato de duração indeterminada, e o senhorio exercer o seu direito de denúncia por comunicação, a que se refere a alínea c) do artigo 1101º, no nº1 e o 1103º/1, será pois necessário o comprovativo de tal comunicação bem como o contrato de arrendamento, segundo afirma o 15º/2/d) NRAU.

O PED será igualmente o meio a considerar em caso de cessação do contrato de arrendamento por resolução quer por mora no pagamento da renda, igual ou superior a dois meses⁴⁷, bem como no pagamento de encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou sua oposição à realização de obras impostas por autoridade pública (1083º/3 C.C.) e ainda em situação de mora do arrendatário no pagamento da renda por

⁴⁷ Pressupõe-se que o arrendatário tenha já feito o uso da faculdade que lhe confere o 1083º/3 e 4, de colocar fim à mora no prazo de um mês, após os dois meses já decorridos de mora no pagamento de rendas, pelo que tal faculdade será de uso único em cada contrato, e utilizando-a, a resolução operada pelo senhorio ficará sem efeito e estando a correr já o procedimento especial de despejo com base nesse fundamento, ficará este desprovido de sentido útil.

período superior a 8 dias, por mais de quatro vezes, independentemente de serem seguidas ou interpoladas, num prazo de 12 meses em cada contrato (1083º/4)⁴⁸.

Assim sendo, e como deriva do 1084º/2, a resolução com base naquelas causas será operada por comunicação à contraparte invocando-se a obrigação incumprida, nos termos do 9º/7 NRAU. O comprovativo desta comunicação juntamente com o contrato de arrendamento, servem de base ao despejo com fundamento no 1083º/3 e 4, como resulta do artigo 15º/1/e).

A última hipótese de cessação do contrato de arrendamento, a do 15º/2/f), respeita pois à cessação por denúncia pelo arrendatário de tal contrato após a oposição à renovação por parte do senhorio, situação em que o arrendatário pode pois denunciar o contrato a todo o tempo se o senhorio se opuser à sua renovação antes, como resulta do 1098º/4.

Em tal caso, será necessário para servir de base ao requerimento de despejo, além do contrato de arrendamento, também o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio, bem como a respectiva resposta que este obteve do arrendatário.

c. Cumulação de pedido de pagamento de rendas, encargos ou outras despesas com o pedido principal

No âmbito do requerimento de despejo, poderá ainda ser pedido cumulativamente com o pedido de despejo, um outro pedido, nos termos do artigo 15º/5 NRAU, designadamente o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, sendo este último um pedido acessório em relação ao pedido principal de despejo, o que significa por um lado que não é possível existir um procedimento especial de despejo cujo objecto principal seja o pagamento de rendas, encargos ou despesas, e por outro lado, esse pedido não tem necessariamente de existir uma vez que se trata de uma pretensão acessória, que visa evitar desta forma a necessidade

⁴⁸ É importante a ressalva da lei quanto ao período de 12 meses em vez de 1 ano, uma vez que a contagem dos 12 meses não tem de coincidir com o início e fim do ano civil, iniciando-se pois a contar da data do primeiro incumprimento do arrendatário, ou seja, da primeira vez em que este se atrasou, por período superior a 8 dias, no pagamento de renda.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

de o senhorio intentar uma acção executiva para pagamento de quantia certa (14º-A NRAU).

Para que o senhorio possa fazer uso deste pedido é pois necessária a comunicação ao arrendatário do valor em dívida, bem como do documento comprovativo dessa notificação, uma vez que estaremos neste caso perante uma resolução por parte do senhorio com fundamento no nº3 ou nº4 do artigo 1083º.

Coloca-se pois a questão de saber o que acontecerá na falta deste documento comprovativo de notificação ao arrendatário do valor em dívida. Podemos distinguir dois entendimentos possíveis nesta matéria.

Por um lado, se entendermos que o documento comprovativo para a procedência do pedido acessório ou secundário será o mesmo documento de que carece o requerimento de despejo para a procedência do pedido principal do despejo do imóvel arrendado, então a sua falta irá resultar na recusa do requerimento de despejo, não apenas em relação ao pedido acessório de pagamento de rendas, encargos ou despesas mas antes relativamente a ambos os pedidos, uma vez que o documento comprovativo em questão seria o mesmo.

Diferente será a solução se por outro lado entendermos estar perante, não apenas uma comunicação ao arrendatário mas antes, duas comunicações.

A primeira comunicação respeita à cessação do contrato de arrendamento por resolução, nos termos do artigo 1083º nº3, em caso de mora no pagamento de rendas, encargos ou despesas, igual ou superior a dois meses ou em caso de oposição do arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública.

Assim, nos termos do 1084º/2 e do 9º/7 NRAU, a resolução pelo senhorio fundamentada naquelas causas opera-se por comunicação ao arrendatário onde se invoque a obrigação incumprida, pelo que esta constituiria pois a comunicação destinada à cessação do contrato de arrendamento por resolução.

Uma segunda comunicação, consistindo já não na resolução do contrato, uma vez que previamente essa resolução já havia sido operada por comunicação ao arrendatário, mas antes na simples comunicação ao arrendatário do montante em dívida. Optando por este último entendimento, devemos então entender que na falta desta comunicação relativa

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

ao montante em dívida, tal pedido acessório ter-se-á por não feito, mantendo-se o requerimento de despejo em relação ao pedido principal de despejo.

O artigo 14º-A faz referência expressa a este segundo tipo de comunicação por parte do senhorio ao arrendatário, ou seja, informando-o apenas do montante em dívida, o que nos permite autonomizar esta, face a uma comunicação para cessação da relação de arrendamento, sendo pois viável distinguir ambas as comunicações, pelo que entendemos desta forma que, a não procedência do pedido acessório não afectará o pedido principal.

Podemos ainda colocar uma outra questão, designadamente a situação de o senhorio recorrer ao PED, não apenas com o pedido principal de desocupar o locado mas também com o pedido acessório de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, estando já em curso a acção executiva para pagamento de quantia certa, relativa àquelas quantias nos termos do artigo 14º-A, pelo que devemos pois entender que tal pedido não poderá ser feito novamente no requerimento de despejo tendo-se por não feito⁴⁹.

Além de que, ao recorrer ao PED para fazer esse pedido quando já o havia feito anteriormente, estaria o senhorio a abdicar de uma situação mais vantajosa para si em virtude de uma outra não já tão vantajosa, uma vez que, segundo o artigo 14º-A, para efeitos da acção executiva para pagamento de quantia certa, referente às rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, o contrato de arrendamento, juntamente com o comprovativo da comunicação ao arrendatário do montante em dívida, constitui pois um título executivo, ao invés do que aconteceria no PED onde ambos os documentos não são dotados de força executiva, a qual apenas adquirem após a conversão do requerimento de despejo em título para desocupação do locado.

d. Recusa na aceitação do requerimento

Um último aspecto a analisar no tocante ao requerimento de despejo prende-se com a recusa na aceitação deste requerimento. Já vimos pois, nos termos do 15º-B NRAU,

⁴⁹ No mesmo sentido, RUI PINTO, *O Novo regime processual do despejo*. P.133.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

os diversos elementos que devem constar do requerimento de despejo, para que, juntamente com os documentos constantes do artigo 15º/2 NRAU, esse requerimento possa ser aceite, dando assim início ao Procedimento Especial de Despejo.

No entanto, existem situações de recusa do requerimento de despejo, designadamente as que resultam do artigo 15º-C NRAU. O nº1 deste artigo consiste basicamente numa versão em sentido negativo do nº2 do artigo anterior, pelo que teria sido suficiente aditar um número ao artigo 15º-B onde se estabelecesse que a falta de qualquer um dos elementos constantes do nº2 daquele artigo seria motivo bastante de recusa do requerimento de despejo.

A única alínea do nº2 do artigo 15º-B que não encontra correspondência directa no nº1 do artigo 15º-C será pois a alínea c) relativa à necessidade de indicação por parte do senhorio, do tribunal competente para apreciação dos autos, se estes forem apresentados à distribuição.

Assim, e em consonância com o carácter taxativo do artigo 15º/1, devemos entender que a sua não indicação não constituirá fundamento de recusa do requerimento de despejo. Se fosse outra a intenção do legislador neste sentido, certamente o teria expresso com maior clareza.

Por sua vez, em relação à alínea a) do nº2 do artigo 15º-B, *in fine*, que impõe a necessidade de indicar o nº de identificação civil das partes, e à correspondente alínea e) do nº1 do artigo 15º-C da qual deriva a recusa do requerimento na falta daquela identificação, devemos entender no entanto que tal não será assim, uma vez que como refere o artigo 8º, nº4 do Decreto-Lei 1/2013, a omissão do número de identificação não constituirá motivo de recusa de requerimento (sendo pois necessária declaração do requerente onde este invoque desconhecer aquele dado).

Em caso de recusa do requerimento de despejo, o requerente terá ao seu dispor um prazo de 10 dias para a apresentação de um outro, a contar da data da notificação da recusa do requerimento inicial, considerando-se iniciado o procedimento “na data em que teve lugar o pagamento da taxa devida pela apresentação do primeiro requerimento ou a junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

na modalidade de dispensa ou de pagamento faseado da taxa de justiça e dos demais encargos com o processo”, conforme deriva do nº2 do artigo 15º-C.

8. TRAMITAÇÃO DO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

Abordámos desenvolvidamente os aspectos mais relevantes em relação ao requerimento de despejo, nomeadamente os elementos que este deverá conter para que possa ser aceite, nos termos do artigo 15º-B NRAU e os que, na sua falta, determinam a sua recusa embora com a possibilidade de o requerente apresentar um outro requerimento dentro do prazo de 10 dias (15º-C).

Assim sendo, importa agora analisar a forma como se desenvolve o procedimento especial de despejo a partir deste momento, passando pelas diversas fases, até chegar à sua extinção⁵⁰.

a. Notificação do Requerido

Aceite o requerimento de despejo, observados todos os requisitos constantes do artigo 15º-B, o BNA notifica o requerido, através de carta registada com aviso de recepção que, perante essa notificação, terá de tomar uma de três posições num prazo de 15 dias, conforme resulta do nº1 do artigo 15º-D.

A primeira posição será a de desocupar voluntariamente o locado, naquele prazo de 15 dias, e havendo um pedido acessório para pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por sua conta, procedendo igualmente a esse pagamento, acrescido do pagamento da taxa liquidada pelo requerente (referente à apresentação do requerimento de despejo do 15º-B nº2, alínea i));

A segunda posição consiste na oposição por parte do requerido à pretensão do requerente, invocando pois uma razão plausível para se opor, nomeadamente a falta do fundamento invocado pelo requerente para o despejo.

⁵⁰ Sobre a tramitação do PED, RUI PINTO, *O Novo Regime Processual do Despejo*, pp.130 e ss., ELIZABETH FERNANDEZ, *Procedimento Especial de Despejo*, pp. 78 e ss., MENEZES LEITÃO, *Arrendamento Urbano*, pp.224 e ss.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Uma terceira posição do requerido será a de aceitar a ordem de desocupação do locado, querendo no entanto, o diferimento da desocupação⁵¹.

E podemos ainda acrescentar uma quarta posição, que será a de simplesmente o requerido não reagir de forma alguma à referida notificação, bem como permanecer no locado não o desocupando.

Neste sentido, a posição tomada pelo requerido irá condicionar todo o restante procedimento, ou melhor, a sua tramitação, que poderá simplesmente terminar com a desocupação do locado naquele prazo de 15 dias, ou poderá mesmo culminar no despejo executado por agente de execução, solicitador ou notário.

b. Desocupação voluntária do locado

Uma vez notificado para desocupar o locado no prazo de 15 dias, o arrendatário, ao cumprir pontualmente esta notificação dará assim origem à extinção do procedimento especial de despejo, uma vez que a desocupação do locado será pois a sua causa de extinção principal, conforme deriva do nº1 do artigo 15º-G.

Assim sendo, uma vez acatada voluntariamente aquela imposição, o procedimento não seguirá assim para a sua fase executiva, ou seja, deixa de haver necessidade na conversão por parte do BNA, do requerimento de despejo em título para desocupação do locado.

Se no requerimento para a desocupação do locado por parte do requerente tiver havido lugar ao pedido acessório de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por parte do requerido, este será pois o momento exacto para a sua liquidação, a qual deverá ocorrer juntamente com a desocupação do locado, no prazo de 15 dias.

⁵¹ Poderá ainda existir a suspensão da desocupação do locado, mas tal não resulta da vontade do arrendatário, ocorrendo já no âmbito da eventual execução para desocupação do locado, por parte do agente de execução, notário ou solicitador, em que não tenha sido conferida ao requerido a possibilidade de defesa ou que este não tivesse conhecido ou intervindo no respectivo procedimento. Consideraremos esta hipótese de desconhecimento total por parte do requerido dentro da suspensão da execução, no âmbito da execução do despejo.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Na eventual existência daquele pedido acessório e em caso de desocupação voluntária do locado pelo requerido, o procedimento especial de despejo considera-se extinto não apenas com a respectiva desocupação mas também com a liquidação das importâncias em mora.

Em sentido diverso, refere Rui Pinto: *“feita a notificação do inquilino, se ele desocupar o locado, extingue-se o procedimento”* isto na medida em que o artigo 15º-G nº1 não prevê como causa de extinção, o pagamento das rendas, encargos ou despesas que corram por conta do requerido, logo a extinção do procedimento, na óptica daquele autor *“sucederá mesmo que fique por pagar ao requerente a quantia pedida”*.

No entanto, e como resulta da alínea a) do nº1 do artigo 15º-D, se o requerido “optar” pela desocupação do locado e houver cumulativamente no requerimento de despejo um pedido acessório para pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do requerido este deverá pagar essa quantia juntamente com a taxa de justiça liquidada pelo requerente, ou por outras palavras, só se entenderá que existe uma efectiva desocupação do locado, de forma voluntária se, em caso daquele pedido acessório, essa desocupação envolver também o inerente pagamento daquelas quantias.

Caso não exista esse pagamento, o locado não se considera desocupado e haverá lugar, nos termos do artigo 15º-E nº1, alínea c), à conversão do requerimento de despejo em título para a desocupação do locado.

Em relação à desocupação voluntária do locado, entendemos ser igualmente de aplicar neste sentido, a primeira parte do nº2 do artigo 15º-J referente à possibilidade de acordo entre o senhorio e o arrendatário de um prazo para a efectiva desocupação e remoção de todos os bens móveis deste, uma vez que, como facilmente se perceberá, o prazo de 15 dias a que se refere a notificação para a desocupação do locado, poderá não ser um prazo suficiente no que diz respeito à procura de uma nova habitação e transferência dos bens para a mesma, pelo que não raras vezes, os arrendatários destinatários de tal procedimento não terão de antemão uma outra habitação para a qual se possam mudar, e por uma questão moral e ética, será de admitir tal acordo.

Seria mais fácil neste sentido simplesmente alargar o âmbito de aplicação do diferimento da desocupação do imóvel arrendado para habitação, previsto no art.15º-N,

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

passando a abranger situações como as referidas mas, no entanto, pelo carácter taxativo das hipóteses previstas no seu nº2, tal diferimento não será pois de aplicar em situações que não sejam as aí previstas, designadamente: o diferimento da desocupação do imóvel com base em Procedimento de Despejo fundado na resolução por não pagamento de rendas devido à carência de meios do arrendatário (alínea a)), por um lado; ou por outro, resultante da circunstância de o arrendatário ser portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Assim, como se pode ver, apenas partindo de uma destas duas circunstâncias base, se poderá então analisar todas as demais envolventes, nomeadamente: o facto de o arrendatário não dispor imediatamente de outra habitação; o número de pessoas que habitam com o arrendatário; a sua idade e estado de saúde; a situação económica e social das pessoas envolvidas, entre outras, conforme deriva daquele nº2.

Uma outra via para atingir o mesmo resultado prático de dilatar o prazo para a desocupação do locado e que tem sido defendida na doutrina⁵², prende-se com a aplicação neste sentido do artigo 1087º C.C., relativo à desocupação do locado. O argumento utilizado para se recorrer ao art.1087º será aquele que resulta do artigo 15º nº1 NRAU, havendo desocupação do locado “na data prevista na lei”.

Não obstante, entendemos que tal disposição do artigo 1087º C.C. se considera afastada pelas normas específicas respeitantes ao PED, e como tal a expressão “na data prevista na lei” contida no nº1 do artigo 15º refere-se pois ao prazo contido no nº1 do artigo 15º-D que estabelece de forma clara que o requerido, na falta de dedução de oposição à pretensão do senhorio, ou de requerimento do deferimento da desocupação, deverá pois desocupar o locado no prazo de 15 dias.

Defendemos pois a necessidade de existir acordo entre as partes de forma a dilatar o curto prazo que a lei confere ao requerido para deixar o imóvel devoluto.

⁵² MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado...* p.43.

c. Oposição do arrendatário à pretensão de despejo

O requerido após a notificação por parte do BNA do requerimento de despejo, poderá, em vez de desocupar o locado, naquele prazo de 15 dias, exercer o direito de defesa que o artigo 15º-F lhe confere, direito esse de se opor àquela pretensão, desde que para tal exista um fundamento válido, uma vez que a dedução de oposição sem fundamento (que o requerido não devesse ignorar) será fortemente sancionada, como deriva da alínea e) do nº4 do artigo 15º-D, sendo responsabilizado pelos danos que causar ao requerente, bem como na condenação numa multa de valor igual ou superior a 10 vezes a taxa devida, visando-se pois evitar a utilização do procedimento apenas como meio dilatório para a efectivação do prazo, ou por outras palavras, obsta a que o requerido utilize a oposição como forma de não ter de desocupar o locado no prazo de 15 dias após a respectiva notificação, uma vez que em caso de oposição do requerido ele poderá permanecer no locado, desde que continue a pagar as respectivas rendas.

No entanto, e além do que já foi dito, o direito de defesa do requerido é ainda condicionado por diversos factores, que não sendo atendidos, resultam na impossibilidade de defesa do arrendatário, uma vez que a oposição se tem por não deduzida. Assim sendo, o requerido aquando da oposição deverá, e conforme resulta do artigo 15º-F:

- a) Observar a forma electrónica aquando da dedução da oposição, não omitindo a menção da existência de mandato e respectivo domicílio profissional do mandatário, pelo que a falta de qualquer um destes elementos importa no pagamento de multa no valor de 2 UC;
- b) Proceder à junção do documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida;
- c) Pagar uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo de seis rendas, ainda que tenha um motivo plausível para não ter pago as rendas em questão, como seja a compensação por obras realizadas no locado por exemplo (se aplicável);
- d) Constituir advogado (como resulta do nº3 do artigo 15º-S);

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Como se percebe, o direito de defesa do arrendatário, no âmbito do procedimento especial de despejo encontra-se fortemente condicionado, uma vez que os encargos e ónus que daqui resultam são demasiado excessivos atendendo ao bem em salvaguarda que será neste caso o direito a permanecer no locado, o que potencia em numerosas situações, que o arrendatário opte por prescindir do seu direito de defesa em detrimento de fazer uso dele, aumentando ainda de forma mais acentuada a já significativa vulnerabilidade a que está exposto o requerido que poucas opções tem após a recepção de uma notificação para desocupação do locado, nomeadamente no que diz respeito ao caucionamento da renda como forma de garantir a posição do senhorio, a qual poderá abranger o valor de 6 rendas, pelo que serão poucos os casos em que o senhorio terá possibilidades económicas de assumir tal obrigação⁵³.

Conforme evidencia Elizabeth Fernandez, “do que aqui se trata é de exigir o caucionamento de uma quantia para (o senhorio) exercer o direito de se opor à própria cessação operada, impedindo a sua transformação em título executivo para entrega de coisa certa”.⁵⁴

Como se pode ver, tal situação será facilmente configurável como um “ultimato de despejo”, e o procedimento especial de despejo, como o “procedimento do senhorio”, como não raras vezes foi já apelidado.

Regressando à oposição em si, o arrendatário não terá de observar forma articulada na sua dedução, podendo apresentar a mesma no BNA, nos termos do artigo 9º da Portaria 9/2013, através de uma das seguintes formas: pela via electrónica (preenchendo o formulário electrónico inerente onde menciona a existência de mandato e respectivo domicílio profissional, sendo a data da expedição a da prática do acto processual de oposição); ou em papel, presencialmente no BNA (entenda-se secretaria judicial para o efeito competente), onde apresenta igualmente todos os documentos necessários também em papel, pelo que tem-se como deduzida oposição na data da respectiva entrega, ou ainda enviando por correio registado, em versão papel a oposição e documentos inerentes, em

⁵³ Esta situação toma curiosas proporções sendo que uma das principais razões que motiva o recurso ao arrendamento em lugar da compra e venda será a falta de meios económicos para a aquisição de um imóvel, no entanto, tal imposição como forma de exercício do direito de oposição por parte do arrendatário desconsidera totalmente este factor, além de se afigurar inconstitucional.

⁵⁴ ELIZABETH FERNANDEZ, *Procedimento Especial de Despejo...*, pp. 83.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

que se tem como data da oposição, a data em que o registo postal foi efectivado, ou seja, a data em que os documentos forem recepcionados no BNA.

De referir neste sentido que em caso de dedução da oposição, em formato papel, por uma das duas formas referidas, tal acção importa no pagamento por parte do requerido de uma multa no valor de 2 UC (cujo comprovativo de pagamento deverá acompanhar a oposição), como resulta do nº2 daquele artigo, o que é igualmente excessivo no sentido em que referimos supra, uma vez que, se com esta imposição, o legislador pretende incentivar à utilização da via electrónica como forma de apresentação da oposição, teria sido preferível simplesmente abolir a possibilidade de aquela ser apresentada em papel, o que seria compreensível atendendo ao facto de após a apresentação da oposição em papel, ser necessária a sua digitalização no sistema informático no BNA, como decorre do nº3 na medida em que todo o processo decorre de forma totalmente electrónica.

Da mesma forma, a oposição ter-se-á como não deduzida na falta de pagamento da respectiva taxa de justiça ou da eventual caução no valor das rendas em falta, sendo destas exonerado em caso de apoio judicial (nºs 4 e 5 do artigo 15º-F).

Assim, com a dedução da oposição por parte do requerido, o BNA apresenta os autos à distribuição, remetendo cópia da mesma ao requerente (artigo 15º-H nº1), pelo que no âmbito do procedimento especial de despejo, será esta a primeira intervenção do tribunal judicial, sendo para o efeito competente o tribunal da situação do locado, bem como para as demais questões suscitadas em sede do PED (15º-S nº7), e uma vez sendo este um procedimento que se pretende célere, todos os actos praticados pelo juiz assumem carácter urgente (nº8), o qual é igualmente manifestado pelo prazo de 20 dias para a realização da audiência de julgamento a contar da distribuição (15º-I nº1).

Da mesma forma, uma vez recebidos os autos, e se o juiz entender necessário, nomeadamente por insuficiência da informação fornecida, convidará as partes a aperfeiçoarem as peças processuais ou a apresentarem um novo articulado para garantir o contraditório, dispondo para o efeito dos prazos de 5 ou 10 dias, respectivamente, o que vem a confirmar o carácter célere que se pretende atribuir a este procedimento (15º-H, nº2).

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

No entanto, se o juiz optar por não decidir logo sobre o mérito da questão, marcará audiência de julgamento, na qual ditará logo a sentença para a acta, seguindo aquela audiência, os termos do disposto no artigo 15º-I NRAU.

Na improcedência dos fundamentos alegados pelo requerido na oposição, será pois proferida sentença favorável ao despejo, ou por outras palavras, decisão judicial para desocupação do locado. Por outro lado, sendo atribuída razão àquele, o despejo não precederá por falta da decisão que permita a desocupação do locado.

Da decisão judicial para desocupação do locado cabe recurso de apelação com efeito meramente devolutivo (15º-Q), ou seja, havendo recurso da decisão, uma vez interposto, esta continuará a ser imediatamente exequível na primeira instância (692º/1 CPC), não havendo lugar à suspensão do processo.

Havendo decisão para desocupação do locado, esta constituirá pois título executivo bastante, com base no qual o agente de execução, notário ou oficial de justiça se desloca imediatamente ao locado para tomar posse do mesmo, lavrando auto da diligência, como resulta do nº1 do artigo 15º-J NRAU.

d. Diferimento da desocupação do locado

Começámos já por aflorar a questão do diferimento da desocupação do locado a propósito da desocupação voluntária por parte do arrendatário, mas não obstante, pelo interesse específico que nos suscita tal figura, devemos considerá-la de forma autónoma.

Previsto no artigo 15º-N NRAU, o diferimento da desocupação do locado consiste num aumento ou dilatação do prazo à disposição do requerido para este abandonar o imóvel, ou seja, não se trata de uma oposição à pretensão do requerente de desocupação, uma vez que o arrendatário reconhece e aceita, logo à partida, o facto de ter de desocupar o imóvel, pelo que apenas carece de um prazo maior para o fazer⁵⁵, prazo esse que não poderá ser superior a cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que

⁵⁵ MARIA OLINDA GARCIA, *Acção Executiva...*, pp.83. Corresponde o art.15º-N NRAU ao disposto no art.930º-C, aplicando-se as mesmas regras do diferimento tanto no PED como na EPECIA.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

conceder esse diferimento⁵⁶, não se tratando de um meio de defesa ao dispor do arrendatário.

O diferimento da desocupação do locado é, tal como a oposição do requerido à pretensão do despejo, uma das situações de intervenção judicial em sede do Procedimento Especial de Despejo⁵⁷, sendo pois conferido apenas dentro de apertados requisitos, o que fazem deste, logo à partida, um meio com menos utilidade do que aquela que à partida poderia ter.

Importa uma análise mais atenta dos seus entraves e condicionantes, resultantes do nº1 e ss do artigo 15º-N.

Não será substancialmente condicionante o facto de apenas ser possível requerer o diferimento de desocupação do imóvel no arrendamento habitacional, algo que se percebe facilmente atendendo aos interesses em consideração num arrendamento habitacional em detrimento de um arrendamento não-habitacional.

O mesmo não poderemos dizer quanto ao conceito de “razões sociais imperiosas”, que resulta do nº1 mas que se reporta às taxativas hipóteses previstas na alínea a) e b) do nº2 e que apenas com base nas quais, poderá o diferimento ser concedido, além da necessidade por parte do arrendatário de oferecer as provas disponíveis e indicar testemunhas.

Neste sentido, é pois necessário que, nos termos da alínea a), tratando-se de uma resolução do contrato de arrendamento, motivada pelo não pagamento de rendas, esse não pagamento seja derivado de carência de meios do arrendatário.

Se o diferimento for motivado por este fundamento, incumbirá ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social o pagamento das rendas relativas ao período do diferimento, conforme refere o nº3 do artigo 15º-N. Como tal, esse pagamento não incidirá sobre as restantes rendas em atraso.

⁵⁶ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, pp.226.

⁵⁷ Embora sendo meios opostos atendendo ao objectivo de cada um deles, será de admitir a possibilidade de cumulação do pedido de diferimento do despejo com a oposição à pretensão do despejo, não apenas por disporem do mesmo prazo de 15 dias quer para a dedução da oposição como para o requerimento de diferimento, mas também pelo facto de não serem meios incompatíveis entre si.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Em alternativa, e para que o diferimento possa igualmente ser concedido pelo tribunal, terá de estar em causa a existência de deficiência do arrendatário com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Se, e apenas se, estivermos perante uma destas duas taxativas condições, constituindo estas, as aludidas “razões sociais imperiosas”, poderá então o juiz decidir, de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, sobre a concessão do diferimento, atendendo designadamente: “às exigências de boa fé, à circunstância de o arrendatário não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o arrendatário, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas”.

Fora daquelas duas hipóteses condicionantes, não poderá o juiz debruçar-se sobre estas questões quanto à concessão de diferimento de desocupação do locado.

Importa no entanto mencionar que, não obstante de tal diferimento ser útil apenas aos casos previstos, conforme foi aludido supra, poderia no entanto, sê-lo também em relação a qualquer caso onde o prazo de 15 dias para a desocupação do locado não seja suficiente para um arrendatário, ainda que não preencha uma daquelas duas condições, nomeadamente para encontrar uma alternativa viável de habitação ou simplesmente para melhor organizar a sua vida em função de novas necessidades derivadas dos encargos e transtornos que a desocupação de um imóvel (e conseqüente ocupação de outro), geralmente acarreta.

Seria bem-vinda uma alteração neste preceito que o tornasse mais adequado e acessível a um maior número de arrendatários, nomeadamente através do alargamento do número de hipóteses a que se refere o conceito de “razões sociais imperiosas”, ou simplesmente através da revogação das alíneas a) e b) passando a ser susceptível de poder requerer o diferimento da desocupação do locado, qualquer arrendatário cujas circunstâncias preenchessem as descritas na parte inicial do nº2.

Quanto aos termos do diferimento da desocupação, conforme resulta do artigo 15º-O, o requerimento tem carácter urgente e será indeferido se tiver sido apresentado fora do prazo; se o seu fundamento não se integrar num dos referidos ou bem ainda quando for manifestamente improcedente.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Além disso, a decisão que conceda o diferimento da desocupação ao arrendatário é susceptível de contestação por parte do senhorio, que terá para o efeito, um prazo de 10 dias, devendo pois apresentar logo as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, com limite de três (15º-O nº2).

Por sua vez, o juiz deverá decidir o pedido de diferimento no prazo máximo de 20 dias a contar desde a apresentação daquele pedido.

e. Falta de oposição do inquilino e recusa em abandonar o locado

Vimos atrás, as diversas posições que o arrendatário poderia tomar após receber a notificação da pretensão do senhorio de obter a desocupação do imóvel. Assim sendo, resta porém uma última posição: a de o arrendatário não abandonar o locado, bem como não deduzir qualquer oposição ou ainda não requerer, se aplicável, o pedido de diferimento da desocupação do locado, o que por outras palavras, se traduz em simplesmente não reagir perante a notificação.

Nestes casos, dispõe o artigo 15º-E, que na falta de reacção à notificação no prazo de 15 dias, o requerimento de despejo será convertido pelo BNA em título para a desocupação do locado, tratando-se daquele requerimento em que haja sido colocada a fórmula de “título para desocupação do locado”, sendo este disponibilizado ao requerente e ao agente de execução, notário ou oficial de justiça (15º-E nº3).

Este título será dotado de força executiva, e com base nele, poderá o agente de execução, notário ou oficial de justiça designado para o efeito, deslocar-se imediatamente ao locado para tomar posse do mesmo, lavrando auto da diligência (nº1 do artigo 15º-J).

A mesma solução será aplicável se o requerido tiver deduzido oposição à pretensão do requerente já fora de prazo ou se esta se tiver por não deduzida, nomeadamente por falta de pagamento da taxa de justiça respectiva ou da eventual caução no montante das rendas a que houver lugar, como resulta directamente das alíneas a) e b) do nº1 do artigo 15º-E e do nº4 do artigo 15º-F.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Importa referir ainda a alínea c) deste artigo que consagra uma solução parecida à que se encontra prevista no âmbito da acção de despejo, no artigo 14º nº5, ao prever a imediata conversão do requerimento de despejo em título para desocupação do locado no caso de o requerido não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo, como resulta do artigo 15º nº8.

Esta obrigação no pagamento de rendas que se forem vencendo será pois extensível à totalidade do procedimento ou seja, durante a efectiva duração do procedimento especial de despejo, mesmo em caso de oposição do requerido, uma vez que a letra da lei é clara neste sentido ao estabelecer que tais rendas devem ser pagas “*na pendência do procedimento especial de despejo*”, sendo o mesmo repetido pela alínea c) do artigo 15º-E.

Em sentido diverso defende Maria Olinda Garcia, que esta obrigação não se manterá já em caso de existir aquela oposição, nos termos do artigo 15º-F, e da consequente distribuição dos autos pelo tribunal, no entanto e com o devido respeito, discordamos no sentido em que do artigo 15º-F não resulta a exoneração do arrendatário daquela obrigação, mesmo quando se refere ao caucionamento das rendas em atraso, sendo certo que uma vez habitando o arrendatário no locado, durante tal oposição, as rendas que se forem vencendo devem como tal ser pagas e o mesmo se diga em relação ao artigo 15º-H, relativo à distribuição dos autos.

Neste sentido depuramos pois que a falta de reacção do requerido lhe é desvantajosa uma vez que em qualquer um dos casos referidos haverá lugar à conversão do requerimento de despejo em título para a desocupação do locado, seguindo-se a “fase executiva” do procedimento especial de despejo.

De qualquer forma e como já tivemos a oportunidade de referir, o facto de tanto a oposição à pretensão do requerente como o requerimento de diferimento da desocupação do locado obedecerem a requisitos de tal forma estreitos e limitados, leva a que o arrendatário fique desprovido de qualquer outro meio de tutela, restando-lhe apenas a não opção de desocupar o locado, quer essa desocupação seja feita de forma voluntária ou involuntária, o que constitui não um avanço mas antes um retrocesso, que nos leva a poder afirmar que se antes o arrendatário seria protegido em demasia, nomeadamente em sede do

regime vinculinístico que vigorava antes do RAU, e mesmo na pendência deste, tal protecção tem vindo a desvanecer-se progressivamente até atingir um ponto em que deixa de haver lugar a essa protecção, situação essa a que assistimos em sede do PED.

f. Desocupação do locado

Vimos já detalhadamente as diferentes posições que poderá o requerido assumir perante a notificação da pretensão do requerente, bem como as respectivas consequências derivadas de cada uma delas, pelo que como foi referido, perante a não operância do requerido, ou em caso de este ter deduzido uma oposição àquela pretensão já fora de prazo ou esta não ter sido aceite, tendo-se portanto como não deduzida, o requerimento de despejo será então convertido em título para a desocupação do locado, uma vez que o arrendatário não desocupou o locado no tempo devido.

Por outro lado, havendo oposição por parte do requerido à pretensão do requerente, mas julgada improcedente, desta resultará pois uma decisão judicial para a desocupação do locado.

Neste sentido, existindo um título ou uma decisão para a desocupação do locado⁵⁸, inicia-se a fase executiva do procedimento especial de despejo, uma vez que aqueles constituem títulos executivos com base nos quais o agente de execução, notário ou oficial de justiça escolhido para o efeito procede á apreensão ou por outras palavras, tomada de posse do imóvel conforme resulta do artigo 15º-J nº1.

Desta forma, o executor procede ao conjunto de diligências necessárias para obter a desocupação do locado, podendo obter eventual auxílio autoridades policiais perante a falta de cooperação por parte do arrendatário, nomeadamente em caso de arrombamento da porta de entrada e consequente substituição da fechadura, como consta do nº3 daquele artigo.

⁵⁸ Conforme resulta do nº1 do art.15º-P, tal título é susceptível de impugnação por parte do arrendatário, desde que o fundamento para tal seja um dos previstos nos artigos 9º, 10º ou 15º-D.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Embora a letra da lei sugira que o despejo do imóvel ocorre imediatamente no momento subsequente à deslocação do executor ao imóvel em questão, tal não tem de ser necessariamente assim uma vez que, no n.º2, é permitido o acordo entre senhorio e arrendatário, de um prazo para a efectiva desocupação do imóvel e remoção dos bens que se encontram no mesmo.

Solução contrária a esta seria totalmente desprovida de sentido pois seria inconcebível a ideia de num único momento o executor expulsar o ex-arrendatário do imóvel impossibilitando-lhe o total acesso a este, deixando de poder reaver os seus bens.

Apesar disso, a eventual falta de acordo entre as partes levanta curiosas dúvidas quando conjugada com o n.º3 do 15.º-J, uma vez que a possibilidade acabada de sugerir assumirá contornos reais se assim for configurada.

Por outras palavras, não havendo estipulação de um prazo entre as partes para a desocupação do locado e havendo falta de vontade por parte do arrendatário em o abandonar, poderá o agente de execução recorrer ao auxílio directo de autoridades policiais em caso de arrombamento e conseqüente substituição de fechadura, acto após o qual, deixará o arrendatário de poder aceder ao imóvel, inclusive para retirar os seus bens pessoais, sendo este um exemplo flagrante da vulnerabilidade extrema a que se encontra sujeito o arrendatário no decurso do Procedimento Especial de Despejo.⁵⁹

g. Autorização Judicial para a entrada imediata no imóvel

Em caso de recusa por parte do arrendatário em abandonar o imóvel, como resulta do artigo 15.º-L n.º1, o executor carece de autorização para entrar no mesmo e proceder ao conseqüente despejo, sendo necessária para tal, autorização judicial, em conformidade com o princípio constitucional da inviolabilidade do domicílio constante do artigo 34.º CRP.

⁵⁹ A lei 31/2012 apresenta lacunas no que relativamente à actividade empreendida pelo executor e intervenção de autoridades públicas, pelo que na falta de disposições em contrário, será de entender que goza aquele de total discricionariedade no tocante ao despejo dos imóveis, algo que será preocupante na medida em que é susceptível de afectar irreversivelmente os direitos mais íntimos da esfera pessoal do arrendatário. Tal situação será ainda mais grave quando pressupondo a falta de responsabilização do executor durante o exercício das suas funções.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Para este efeito, deverá o executor apresentar requerimento no tribunal judicial da situação do locado, revestindo carácter de urgência na medida em que, não havendo motivos de recusa do mesmo, tal autorização ser-lhe-á concedida num prazo máximo de cinco dias, munido da qual se poderá deslocar imediatamente ao locado para proceder à sua apreensão e entrega ao requerente.⁶⁰

Não estará já isento de dúvidas o disposto no nº2 e seguintes do artigo 14º do Dec-Lei 1/2013, onde se prevê a entrada no imóvel arrendado por parte do executor sem que para tal seja necessária autorização judicial, nomeadamente em situações que indiciem o abandono do locado por parte do arrendatário.

Havendo tal suspeita, o executor afixará no local, com antecedência mínima de 20 dias, aviso contendo dia e hora para a respectiva entrada naquele no imóvel, sendo ainda necessário que se verifiquem dois de três indícios de abandono previstos no nº4 daquele artigo. São eles: a interrupção do fornecimento de água ou electricidade por período superior a dois meses; a total ocupação da caixa de correio (com publicidade e correspondências avulsas) e ainda, encontrar-se o imóvel devoluto, situação esta que será confirmada por pessoa residente na área do locado e com conhecimento directo.

Considerando tais indícios como desprovidos de força suficiente para apurar o real abandono do imóvel, principalmente os últimos dois, que dolosamente poderiam ser induzidos por terceiro, devemos portanto entender como inconstitucional a entrada do executor no imóvel em questão, sem que para tal tenha a necessária autorização judicial, violando directamente o nº2 do artigo 34º CRP, inclusive na medida em que tal situação desconsidera factores pessoais como a ausência temporária do arrendatário por motivos de saúde ou trabalho, entre outros.

Desta forma, o sujeito incumbido da execução deverá, em qualquer dos casos, inclusive havendo suspeita ou indícios de abandono do imóvel, fazer-se acompanhar da necessária autorização judicial para entrada em imóvel arrendado.

Tal autorização, conforme resulta do nº7 do artigo 15º NRAU, pode ser concedida pelo juiz em fase prévia, em caso de distribuição dos autos, nomeadamente em caso de

⁶⁰ A autorização para entrada imediata do executor no imóvel é mais um exemplo de intervenção judicial em sede de PED, sendo impossível a sua configuração como via totalmente extrajudicial dado que são raros os casos que em fase alguma, dispensem tal intervenção.

oposição do requerido ao requerimento de despejo, pelo que entre outras, o juiz deverá pronunciar-se também sobre esta questão, e uma vez fazendo-o não será já necessário requerimento por parte do executor a fim de obter nova autorização.

h. Destino dos bens

Envolvendo a desocupação do imóvel a remoção de bens, importa neste sentido considerar o destino a dar aos bens pertencentes ao requerido e que foram como tal, encontrados no imóvel após a desocupação do mesmo.

A este propósito dispõe o nº1 do artigo 15º-K que será feito um arrolamento dos mesmos pelo executor, algo que não levanta dúvidas de maior. O mesmo não se diga já em relação ao nº2 do mesmo artigo onde é previsto um prazo de 30 dias após a tomada de posse do imóvel para o requerido remover todos os seus bens, findo o qual, os mesmos serão considerados abandonados.

Importa assim considerar o que seja “tomada de posse”, consistindo a mesma, nos termos do nº1 do artigo 15º do Dec-Lei 1/2013, na obtenção da posse por parte do requerente, a qual lhe é investida pelo executor, através da entrega dos documentos e chaves, quando aplicável.

Neste sentido e após a respectiva “tomada de posse”, deixa o requerido de poder aceder ao imóvel, deixando portanto de poder reaver todo e qualquer bem móvel que no seu interior se encontre, ficando estes à guarda do senhorio.

Não obstante, dispõe o artigo 15º-J, no seu nº2 quanto à possibilidade de senhorio e arrendatário poderem acordar um prazo para a remoção daqueles bens, sendo que esse prazo não poderá ser inferior a 30 dias uma vez que nos termos do nº2 do art.15º-K, o arrendatário goza já deste prazo por imposição legal.

Não sendo possível notificar pessoalmente o requerido, o prazo de 30 dias a que aquele artigo se refere corre a partir da data da afixação de notificação na porta do locado,

desde a qual se considera notificado o requerido, nos termos do artigo 16º do Dec-Lei 1/2013.

i. Suspensão da desocupação do locado

Procedendo o executor (agente de execução, notário ou oficial de justiça) à desocupação do locado, haverá situações pontuais em que tais diligências serão suspensas, prevendo o artigo 15º-M, os dois casos em que a suspensão da desocupação do locado poderá suceder.

O primeiro respeita à falta de oportunidade, por parte do detentor da coisa⁶¹, de intervir em sede de Procedimento Especial de Despejo, desde que para tal exiba os documentos comprovativos do seu direito, nomeadamente: o título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do imóvel, que provenha do senhorio (alínea a), ou o título de subarrendamento ou cessão de posição contatual, proveniente do arrendatário, acompanhado neste caso, por comprovativo de onde resulte autorização do senhorio para subarrendamento ou cessão, ou de reconhecimento por parte deste do subarrendatário ou cessionário enquanto tal.

De ressaltar porém que, a interpretação literal do preceituado quer na alínea a) como na alínea b) do nº1, permite depreender que ainda que, demonstrando o sujeito, ao qual não foi dada a oportunidade de intervir em sede do PED, um título que lhe permita fundar o seu direito a estar ou permanecer no imóvel, este terá, mesmo assim, de o desocupar após terminar a suspensão a que eventualmente haja lugar, quando deveria, em vez desta, ocorrer uma interrupção da desocupação do imóvel, o que como tal é merecedor de severa crítica, uma vez que, em tal situação, o detentor do imóvel tem o gozo legítimo do mesmo e ainda assim, terá de desocupar aquele findo o período de suspensão da desocupação do imóvel determinado em sede judicial.

⁶¹ Destaca-se o cuidado aplicado na norma em distinguir claramente “arrendatário” de “detentor da coisa”, sendo tal suspensão da desocupação do locado por falta de oportunidade de intervenção no PED, aplicável não apenas ao arrendatário mas também a terceiros, como é o caso dos subarrendatários, como resulta da alínea b) do nº1 daquele artigo.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

O segundo caso de suspensão da desocupação do locado, por sua vez, encontra-se previsto na alínea b), e prende-se com o facto de tais diligências empreendidas pelo executor poderem colocar em risco a vida de pessoa que se encontre ao momento no locado, nomeadamente por doença aguda, seja arrendatário ou não, devendo tal situação ser comprovada devidamente por atestado médico de onde resulte o prazo durante o qual aquela execução não deverá prosseguir.

Em ambas as situações referidas, deverá o executor lavrar certidão do ocorrido, incumbindo ao detentor do imóvel requerer ao juiz a confirmação daquela suspensão, num prazo de 10 dias, sem a qual, prosseguirão as diligências do executor para a desocupação do locado, nos termos do nº3 do artigo 15º-M.

Tal confirmação carece de audiência do senhorio, com base na qual decide o juiz manter ou retirar a suspensão, como resulta do nº4 do mesmo artigo.

Cumprе ainda referir que, à semelhança do que acontece no âmbito do diferimento da desocupação do imóvel arrendado, também o expediente da suspensão da desocupação do locado falha no sentido em que prevê, para a sua concretização, situações deveras restritas e que, apenas se verificadas taxativamente, serão susceptíveis como tal, da apreciação do juiz que determine como suspensas as diligências do executor em desocupar o imóvel.

De fora ficam assim outras situações que seriam igualmente merecedoras de tal tutela, como seja a falta de acordo entre arrendatário e senhorio que impossibilite aquele de encontrar uma alternativa viável de habitação após a desocupação do imóvel onde se encontra, entre outras.

Seria assim bem-vinda uma alteração no preceituado que permitisse desta forma alargar o número de hipóteses em que tal suspensão da desocupação do locado possa ser conferida, dado que, ao momento, tal solução legal é desprovida de alguma da utilidade que deveria porventura ter.

j. Extinção do Procedimento

Taxativamente previstas no nº1 do artigo 15º-G são três, as formas de extinção do Procedimento Especial de Despejo: por desocupação do locado, por desistência ou por morte do requerente ou requerido.

Sendo a desistência do requerente na prossecução do procedimento, uma das causas de extinção do PED, esta poderá suceder nomeadamente por celebração de novo contrato de arrendamento, bem como por acordo com o requerido numa desocupação voluntária e, se aplicável, pagamento de rendas, encargos e despesas a que haja lugar.

Tal desistência será possível num prazo máximo de quinze dias a contar da data da notificação do requerido, prazo findo o qual termina a possibilidade de oposição por parte do requerido, ou até à dedução da oposição por este, situação em que mesmo havendo desistência, se posterior, o procedimento prosseguirá, nos termos do nº2 do art.15º-G.

A morte de uma das partes envolvidas no Procedimento será igualmente causa da sua extinção, disposição harmonizável com os interesses de celeridade cuja natureza do procedimento envolve, não obstante da possibilidade de os sucessores do requerente, na morte deste, se assim o pretenderem, poderem dar início a novo procedimento.

A morte do requerido por sua vez poderá, conforme ressalva doutamente Maria Olinda Garcia⁶², tornar desnecessária a subsistência do procedimento, salvo existindo outras pessoas, beneficiárias da transmissão do arrendamento, que com este habitassem.

No que respeita à desocupação do locado, e como foi abordado atrás, o requerido tem a possibilidade de desocupar o imóvel num prazo de 15 dias após a recepção da notificação para desocupação do locado, não tendo deduzido oposição e/ou requerido o diferimento da desocupação do imóvel arrendado, tratando-se portanto de uma desocupação voluntária por parte deste, ao invés do que acontece em caso de recusa injustificada do requerido em abandonar o imóvel, situação em que o procedimento conhece a sua fase executiva, na qual o requerido desocupa o imóvel involuntariamente,

⁶² MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado...* p. 210.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

salvo existindo fundamento válido que lhe permita invocar a suspensão da desocupação do imóvel arrendado, sem o qual a execução termina com a “tomada de posse” do imóvel pelo requerente.

9. CONCLUSÕES

Ao longo deste percurso procurámos fornecer uma visão detalhada e expositiva, não isenta de críticas, sobre o que é o Procedimento Especial de Despejo e a forma como é configurado.

Não obstante, cumpre-nos agora responder à pergunta que deu início a este trabalho, e cuja resposta nos permite dar por completa a tarefa a que nos propusemos.

A questão a que nos referimos é precisamente: “Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?”

Para obtermos a resposta devemos-nos debruçar em primeiro lugar sobre a pergunta e colocar porventura outras perguntas.

No âmbito da Proposta de Lei nº38/XII, é referida, na Exposição de Motivos, no tocante à criação do PED, a necessidade de o senhorio ter ao seu dispor, meios para reagir perante um incumprimento contratual, sendo ainda assinalada a vantagem deste não ter de esperar tanto pelo desfecho processual da sua questão, tal como acontecia quando recorria ao tribunal para obter a necessária tutela.

Por outras palavras, com a criação do PED, o senhorio passaria, segundo a interpretação daquela Proposta de Lei, a ter várias opções à sua disposição aliado a um menor tempo de espera no desfecho da sua questão jurídica, sendo tais processos, mais céleres além de associados a menores custos processuais e maior eficácia na “efectivação da cessação do arrendamento”. A criação do PED viria assim, oferecer flexibilidade ao senhorio.

Uma vez aqui chegados, importa considerar o que seja a “flexibilidade” do Procedimento Especial de Despejo, nomeadamente analisando-a em relação a dois grandes aspectos, segundo os quais tal flexibilidade se poderá repercutir: por um lado, em função do carácter extrajudicial de que se reveste o PED; e por outro, quando ao carácter obrigatório ou facultativo dos meios processuais colocados à disposição do senhorio, no respeitante ao incumprimento contratual.

a. Carácter extrajudicial do PED

Se aquando da Proposta de Lei nº38/XII, a configuração do PED enquanto “procedimento extrajudicial” seria demasiado pretensiosa, actualmente é uma configuração irrealista.

Como tivemos oportunidade de verificar ao longo deste percurso, são diversos os “momentos judiciais” em sede do PED, pressupondo portanto serem poucos os casos em que, após a recepção da notificação de despejo constante do art.15º-D, o requerido, nos termos da alínea a), simplesmente desocupa o locado, e paga ao requerente a quantia pedida por este, bem como a taxa por ele liquidada, sem mais.

Neste sentido e em rigor, apenas será extrajudicial a primeira fase do procedimento, designadamente até à expedição daquela notificação, uma vez que, findo o prazo de 15 dias dado ao requerido para tomar uma posição, não tendo este abandonado o locado voluntariamente, o processo adquire uma vertente judicial.

Esta vertente judicial irá manifestar-se, nomeadamente, na oposição do requerido à pretensão de despejo, nos termos do art.15º-F, que determina a apresentação dos autos à distribuição, ou mesmo, segundo o nº4 do art.15º-H, sempre que se suscite uma qualquer questão susceptível de decisão judicial. Em ambos os casos a audiência de julgamento e sentença seguirá o disposto no art.15º-I.

O mesmo se diga quanto à confirmação da suspensão da desocupação do locado, segundo o nº3 do art.15º-M, a qual carece de requerimento ao juiz do tribunal judicial da situação do locado.

Um outro expediente que implica, como tal, a intervenção judicial, em sede de PED, será o diferimento da desocupação de imóvel arrendado, nos termos do art.15º-N e 15º-O, através de requerimento ao juiz do tribunal da situação do locado, com base em razões sociais imperiosas.

Por fim, mesmo não tendo existido um momento prévio de distribuição ao juiz, isto é, não tendo existido oposição do requerido à pretensão do despejo, nem qualquer outra questão sujeita a distribuição, carece de autorização judicial a entrada imediata no

locado por parte do executor, como resulta do art.15º-L, e o mesmo será de aplicar em situações em que existam indícios de abandono, nos termos do art.14º, nº2 do Dec-lei 1/2013, sob pena de inconstitucionalidade.

Assim sendo e como é bom de ver, devemos recuar na configuração deste procedimento como uma via verdadeiramente extrajudicial, sendo, quando muito, uma via semi-extrajudicial, uma vez que serão poucas as situações em que tal procedimento será totalmente extrajudicial, e muitas, aquelas em que a sua tramitação dependerá necessariamente de intervenção judicial.

b. Carácter obrigatório ou facultativo dos meios processuais de despejo

Vimos já, com algum detalhe, os diferentes meios processuais que compõem o regime processual do despejo existente actualmente em Portugal.

Neste sentido, importa agora atender a uma questão que tem sido longamente discutida na doutrina e mesmo a nível jurisprudencial, já muito antes da criação do Procedimento Especial de Despejo.

A questão que se coloca prende-se com o facto de saber se o senhorio goza de um direito de opção quanto à via processual a seguir, optando por um lado pela via judicial através da acção de despejo, ou por outro, pela via extrajudicial, mediante comunicação pelo senhorio (art.9º/7), a propósito do artigo 1084º/2, onde se estabelece que “*a resolução pelo senhorio, quando fundada em causa prevista nos nºs 3 e 4 do artigo anterior... opera por comunicação à contraparte onde fundamentalmente se invoque a obrigação incumprida*”.

Assim, nos casos em que o senhorio pretenda resolver o contrato de arrendamento, com base no fundamento da existência de rendas em atraso por um período temporal superior a 2 meses, poderá obter a extinção deste contrato através da comunicação referida no art.9º/7, ou poderá recorrer à via judicial?

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Por outras palavras, a resolução extrajudicial do contrato pelo senhorio, com base em tal fundamento, constitui uma faculdade ou tratar-se-á de uma imposição legal a que se encontra sujeito?

O que se pretende assim apurar é se, a flexibilidade pretendida com a criação do PED, significa que haverá lugar a um direito de opção do senhorio na escolha da via a utilizar para colocar fim ao contrato de arrendamento e conseqüentemente na via para efectivar essa cessação, ou se por outro lado, deveremos fazer uma interpretação restrita do preceituado no nº2 do art.1084º.

Existem diversos entendimentos em ambos os sentidos, sendo maioritária a posição que entende não existir uma imposição na utilização da via extrajudicial, pelo que o senhorio poderá, segundo esta, recorrer igualmente à acção de despejo para obter a mesma tutela, sendo esta a posição de autores como Gravato Morais, Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge, defendendo Gravato Morais que a resolução extrajudicial do contrato de arrendamento, a que se refere o art.1084ºC.C., se trata pois de uma faculdade, pelo que o senhorio poderá intentar uma acção judicial de despejo em caso de falta de pagamento de rendas, independentemente da duração da mora.⁶³

Já em sentido diverso⁶⁴, defende Maria Olinda Garcia que, existe um ónus de uso da via extrajudicial, por falta de interesse processual na utilização da acção de despejo, e como tal, esta acção apenas deverá ser utilizada pelo senhorio quando a lei impuser o recurso à via judicial, ou subsidiariamente, não podendo aquele obter o mesmo resultado extrajudicialmente⁶⁵. No mesmo sentido, Rui Pinto acrescenta ainda que a utilização da acção de despejo nas situações a que se refere o art.15º/2, desconsidera o âmbito legal que lhe é atribuído pelo art.14º nº1⁶⁶.

Partilhando desta última posição, entendemos pois que tanto o nº1 como o nº2 do art.1084º são claros na sua redacção ao estabelecer, de forma imperativa, o meio que estará

⁶³ Neste sentido, a nível jurisprudencial: RL de 24-Mai-2007, CJ XXXII/3, 94, RL 23-Out-2007/6397/2007-7 (ROQUE NOGUEIRA), RG de 29-Nov-2007/2205/07-1 (CONCEIÇÃO BUCHO), RL de 25-Fev-2008/469/2008-7 (GRAÇA AMARAL), RP 2-Mar-2010/1280/09.1TBTMR.C1 (FONTE RAMOS) e RL 13-Set—2012/459/11.0T2MFR.L1-6 (MARIA DE DEUS CORREIA).

⁶⁴ Jurisprudencialmente, neste sentido refira-se: RC de 15-Abr-2008/937/07.6TBGRD.C1 (ISAÍAS PÁDUA).

⁶⁵ MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado...* p.188.

⁶⁶ RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo...* p.42.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

à disposição do senhorio para operar a respectiva resolução, não existindo assim abertura da norma a qualquer direito de opção por parte do senhorio, pelo que se outra fosse a intenção do legislador, por certo o teria dado a entender.

Assim sendo, a lei impõe o recurso à via judicial quando em causa esteja um dos fundamentos previstos no nº2 do art.1083º, impondo, por outro lado, o recurso à via extrajudicial nas situações previstas no nº3 e 4 do mesmo artigo.

Neste sentido, se antes da entrada em vigor da lei 31/2012, a questão era já digna de grande interesse doutrinário, com a criação do PED, tal questão ganhou ainda novos contornos.

Como vimos, para dar início ao procedimento especial de despejo, é necessária a apresentação de requerimento no BNA, do qual necessariamente devem constar os elementos enumerados no art.15º-B, sem os quais, nos termos do art.15º-C, tal requerimento será recusado, e como tal, não sendo possível ao requerente, como deriva do nº2 do mesmo artigo, apresentar novo requerimento no qual supra a eventual falta de qualquer um desses elementos, tal procedimento não terá início.

A questão que se coloca agora, prende-se precisamente com a impossibilidade por parte do senhorio em reunir os necessários requisitos de que carece o requerimento de despejo, nomeadamente quanto a saber se ficará desprovido da necessária tutela que obteria por via daquele procedimento.

São diversas as razões que podem resultar na impossibilidade do senhorio em fazer uso daquele procedimento, das quais são exemplo: a falta de liquidação do imposto de selo (15º-B/h)), ou a impossibilidade em juntar ao requerimento, os documentos previstos no nº2 do art.15º (15º-B/e)), situações que nos termos da alínea h) e b) do art.15º-C, respectivamente, determinam a recusa do requerimento de despejo.

Neste sentido, defendemos supra que, os meios de despejo em questão assumem carácter obrigatório, não existindo lugar a um direito de opção por parte do senhorio quanto à via a seguir uma vez que a lei impõe claramente o meio que deverá ser utilizado atendendo ao fundamento de resolução em causa.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

Não obstante, diferente será a nossa posição se o senhorio, vendo-se impossibilitado de recorrer à única via que a lei lhe permite, ficar como tal, desprovido da necessária tutela em relação à sua questão jurídica, sendo que, nesta específica situação, poderá este recorrer à via judicial, de forma subsidiária entenda-se, para obter aquela tutela, uma vez que neste caso, terá já interesse processual em agir, algo de que não dispunha se lhe fosse permitido aceder ao PED. Importa no entanto analisar os aspectos envolventes em recorrer à via judicial.

Defende Rui Pinto, que antes da Lei 31/2012 e perante a impossibilidade em formar um dos títulos-base previstos no art.15º nº1 (actual 15º nº2), poderia o senhorio colocar a acção de despejo, sob pena de lhe ser negado o direito à tutela jurisdicional efetiva atribuído pelo art.20º nº1 CRP⁶⁷.

Actualmente tal posição perde o seu sentido, pelo que ao recorrer à via judicial, o senhorio obteria o mesmo resultado que lhe seria proporcionado pelo PED, não através da acção de despejo mas sim através da acção executiva para a entrega de imóvel arrendado, para a qual carecia de um título executivo, o qual apenas poderá ser uma sentença judicial proferida no âmbito de uma acção de despejo ou de uma acção de simples apreciação da validade do contrato de arrendamento, uma vez que os títulos previstos no art.15º nº2 (anterior 15º nº1) perderam a força executiva, sendo agora títulos-base ao requerimento de despejo.

Neste sentido, para obter a efectivação da cessação do contrato de arrendamento, através da via judicial, o senhorio seria pois forçado a dar início a uma acção de despejo que se revelaria desnecessária uma vez que ao recorrer ao PED, visaria apenas obter a efectivação da cessação do contrato de arrendado, uma vez que tal contrato já terá cessado, por comunicação extrajudicial, nos termos do art.9º nº7.

Por outras palavras, o senhorio, ao recorrer à via judicial, teria de desencadear a cessação de um contrato que já havia cessado, pelo que tal implicaria a existência de uma acção declarativa (acção de despejo) e de uma acção executiva (acção executiva para a entrega de imóvel arrendado), mesmo carecendo apenas desta última, algo que seria

⁶⁷ RUI PINTO, *O novo regime processual do despejo...* p.44.

transtornante para ambas as partes, além de se tratar de um processo invariavelmente moroso e dispendioso.

Tal conclusão a que chegamos vem reforçar o nosso argumento de existência, não de um direito de opção, mas antes de um ónus em seguir a via extrajudicial, tal não invalidado porém, em caso de impossibilidade absoluta do senhorio em recorrer a esta, que o mesmo possa subsidiariamente, seguir pela via judicial, a fim de ver efectivamente resolvida a sua questão, embora tal via seja mais desvantajosa e morosa como referimos.

Da mesma forma, o exposto não nos permite afirmar a obtenção de flexibilidade com a criação do PED, mas antes o inverso, pelo que tal flexibilização lograda está ainda longe de ser alcançada, não obstante algumas alterações no regime processual do despejo seriam bem-vindas.

c. Tentativa de flexibilização

A criação do PED traduziu-se, de forma significativa, numa quase total, transferência de âmbitos de aplicação, por parte da acção executiva para a entrega de imóvel arrendado, prevista nos artigos 930º-A e seguintes CPC para este novo Procedimento Especial de Despejo, pelo que actualmente, aquela acção executiva carece da existência de uma acção de despejo ou de uma qualquer sentença de apreciação da validade ou subsistência do contrato de arrendamento, sendo tal sentença ou decisão judicial, título executivo necessário para desencadear aquela, posto que os títulos previstos no art.15º nº2 NRAU (anterior 15º nº1) perderam a sua força executiva, passando a ser títulos-base necessários ao requerimento de despejo que dá origem ao Procedimento Especial de Despejo, uma vez que aquela acção executiva só tem agora sentido quando visando a entrega de imóvel arrendado com base na resolução por um dos fundamentos previstos no nº2 do artigo 1083º CC.

Neste sentido, e por uma questão de organização processual, seria preferível a revogação dos artigos respeitantes à acção executiva para a entrega de imóvel arrendado, sendo que tal operação implicaria necessariamente o alargamento do âmbito de

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

competências do Procedimento Especial de Despejo, através da alteração do nº2 do art.15º, pelo que à semelhança dos documentos constantes das diversas alíneas previstas naquele nº2, também as decisões provenientes da acção judicial de despejo seriam susceptíveis de servir de base ao procedimento especial de despejo, passando este a ser a fase executiva aplicável quer na cessação de contratos por via judicial, nos termos do art.14º, como por via extrajudicial através de comunicação à contraparte nos termos do art.9º nº7, à semelhança do que acontecia com a acção executiva para a entrega de imóvel arrendado, antes da entrada em vigor da lei 31/2012.

Tal alteração não seria desprovida de sentido principalmente atendendo ao actual art.14º/5 NRAU, que estabelece expressamente, com as necessárias adaptações, que requerendo o senhorio, em sede de acção de despejo, o despejo imediato por incumprimento do arrendatário no pagamento de rendas que se forem vencendo, tal despejo será tramitado tendo por base disposições que concernem ao Procedimento Especial de Despejo.

Assim sendo, aquele alargamento de competências traduzir-se-ia numa inegável celeridade processual, na redução de custos processuais, e indiscutivelmente, na tendencial flexibilização do regime processual de despejo em Portugal, contribuindo de forma inegável para a dinamização do mercado de arrendamento.

10. BIBLIOGRAFIA

- ALEGRE, Carlos, *Regime do Arrendamento Urbano Anotado*, 1991, Coimbra, Almedina.
- BAPTISTA, José João, *Processo Civil I (parte geral e processo declarativo)*, Coimbra, Coimbra Editora, 2006.
- BASTOS, Fernando da Silva, *Algumas Reflexões sobre a Resolução do Contrato de Arrendamento de Prédios Urbanos face ao Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU)*, Justiça Independente, Fórum Permanente.
- *Resolução do Contrato de Arrendamento por falta de rendas em caso de mora superior a três meses: Acção de Despejo ou Comunicação*, Verbo Jurídico, 2010.
- COELHO, Francisco Manuel Pereira, *Arrendamento. Direito Substantivo e Processual*. 1988, Coimbra.
- COLAÇO, Amadeu, *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, 2013, Almedina.
- CORDEIRO, António Menezes, *Direito das Obrigações*, Lisboa, Associação Académica da Faculdade de Direito de Lisboa, 1980.
- *Novo Regime de Arrendamento Urbano*, 2005, O Direito, nº137.
- COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Direito das Obrigações*, 9ª edição, Coimbra, 2001.
- CUNHA, Paulo, *Processo comum de declaração*, Braga, Augusto Costa, 1940.
- CUNHA SÁ, Fernando/ COUTINHO, Leonor, *Arrendamento 2006 – Nova Lei e Diplomas de Aplicação Anotados*, 2ª edição, 2007, Coimbra, Almedina.
- FERNANDEZ, Elizabeth, *O procedimento especial de despejo (revisitando o interesse processual e testando a compatibilidade constitucional)*, Julgar, nº19, Janeiro-Abril, 2013, Coimbra Editora, pags.63-84.

FERREIRA, Cardona, *Breves apontamentos acerca de alguns aspectos da acção de despejo urbano*, em ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO/ LUÍS MENEZES LEITÃO/JANUÁRIO DA COSTA GOMES, *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Inocêncio Galvão Telles*, III – *Direito do Arrendamento Urbano*, 2002, Coimbra, Almedina.

FERREIRA, Fernando Amâncio, *Curso de processo de execução*, Coimbra, Almedina, 13ª edição, 2010, Coimbra, Almedina.

FREITAS, José Lebre De, *A Acção Declarativa Comum à Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 3ª edição, 2013, Coimbra, Coimbra Editora.

- *Introdução ao Processo Civil, Conceito e princípios gerais à luz do novo código*, 3ª edição, Coimbra, Coimbra Editora.
- *A acção executiva depois da reforma*, 4ª edição, 2004, Coimbra, Coimbra Editora.

FURTADO, Pinto, *Manual do Arrendamento Urbano*, 3ª edição, 2001; vol. I, 5ª edição, 2009 e vol. II, 5ª edição, 2011, Almedina.

- *Curso de Direito dos Arrendamentos vinculísticos*, 1988, Coimbra, nº67.

GARCIA, Maria Olinda, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (alterações introduzidas pela lei nº31/2012)*, 2013, 2ª edição, Coimbra Editora.

- *A nova disciplina do Arrendamento Urbano, NRAU anotado de acordo com a Lei nº6/2006, de 27 de Fevereiro*, 2ª edição, 2006, Coimbra, Coimbra Editora.
- *A acção Executiva para a entrega de imóvel arrendado*, segundo a Lei nº6/2006, de 27 de Fevereiro, 2006, Coimbra Editora.
- *Resolução do contrato de arrendamento urbano por falta de pagamento de rendas – vias processuais, [anotação ao Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 15/4/2008, Proc.937/07]* Cadernos de Direito Privado nº24, Outubro/Dezembro 2008, pág. 65ss.
- *Arrendamento Plural – Quadro Normativo e Natureza Jurídica*, Coimbra Editora, 2009.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

GEMAS, Laurinda/ PEDROSO, Albertina/ JORGE, João Caldeira, *Arrendamento Urbano. Novo regime anotado e legislação complementar*, 2ªedição, Quid Juris, 2007.

GOUVEIA, Jorge Bacelar, *Arrendamento Urbano, Constituição e Justiça: perspectivas de Direito Constitucional e de Direito Processual*, Lisboa: o Espírito, 2004.

LEITÃO, Hélder Martins, *Das Valências Substantivas, Declarativas e Executivas na Acção de Despejo*, Porto, 2001.

LEITÃO, Luís Menezes, *Arrendamento Urbano*, 2012, 5ªedição, Almedina.

- *Direito das Obrigações*, Volume III – Contratos em Especial, 2010, 7ªedição, Almedina.

MACHADO, João Batista, *Pressupostos de Resolução por Incumprimento*, Estudos em Homenagem ao Professor Dr. Teixeira Ribeiro, Vol.II, Coimbra, 1979.

MACHADO, Soares/ PEREIRA, Regina Santos, *Arrendamento Urbano (RAU)*, 6ªedição, Rei dos Livros, 2001, Lisboa.

- *Extinção do Arrendamento Urbano: Fundamentos, Meios Processuais*, 2ªedição, 1985, Almedina, Coimbra.
- *Arrendamento Urbano. Novo Regime do Arrendamento Urbano Comentado e Anotado*, 2ªedição, 2008, Lisboa, Petrony.

MAGALHÃES, David, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano*, 2009, Coimbra, Coimbra Editora.

- *Extinção do Arrendamento Urbano por Exercício do Direito de Resolução do Senhorio*, Estarreja, 2003.
- *Nótulas sobre a justa causa de resolução do contrato de arrendamento urbano*, Julgar, nº5, 2008.
- *Propriedade Privada e Cessação do Arrendamento Urbano, uma compatibilização impossível?*, Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Vol. LXXXVI, Ano 2010.

MANTEIGAS, Martins/ RAPOSO, Subtil/ CARVALHO, Filipe, *O Novo regime do arrendamento urbano anotado, aprovado segundo a Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro*, Porto, Vida Económica, 2006.

MARQUES, João Paulo Remédio, *Acção Declarativa à luz do Código Revisto*, 3ªedição, 2011, Coimbra, Coimbra Editora.

MARTINEZ, Pedro Romano, *Da cessação do contrato*, 2ªedição, 2006, Almedina.

- *Celebração e Execução do Contrato de Arrendamento segundo o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos*, O Direito, Ano 137, II, 2005.
- *Direito das Obrigações: parte especial, contratos, compra e venda, locação, empreitada*, 2ªedição, Coimbra, Almedina, 2003.

MATOS, João de, *A acção de despejo e os outros meios de cessação de arrendamento no novo Código de Processo civil*, Porto, Livraria Machado, 1963.

- *Manual de Arrendamento e do Aluguer*, Porto, Livraria Machado, 1968.

MONTEIRO, João António Pinto/ HENRIQUES, Paulo Videira, *A cessação do Contrato no Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos*, O Direito, nº136, II-III, 2004.

MONTEIRO, João António Pinto, *O regime dos Novos Arrendamentos Urbanos sob perspectiva de Direito Comparado*, O Direito, nº136, II-III, 2004.

MORAIS, Fernando De Gravato, *Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano*, 2010, Coimbra, Almedina.

- *Acção de despejo por falta de pagamento de renda (Ac. Do TRL de 23.10.2007, Proc. 6397/2007)*, Cadernos de Direito Privado 2/Abr-Jun (2008), 59 ss.
- *As novas regras transitórias na reforma do NRAU (Lei 31/2012)*, Julgar, nº19, Janeiro-Abril, 2013, Coimbra Editora.
- *Titulo Executivo para Acção de Pagamento de Rendas*, anotação do Ac. da Relação do Porto de 12/05/2009, 2009, Cadernos de Direito Privado, nº27.

NASCIMENTO, Paulo Soares do, *O incumprimento da Obrigação do Pagamento da Renda ao abrigo do novo regime jurídico e acção de cumprimento*, Estudos em

Homenagem da Faculdade de Direito de Lisboa ao Professor Inocêncio Galvão Telles – 90 anos, 2007, Coimbra.

NASCIMENTO, Ricardo, *O que muda na Acção de Despejo?*, Verbo Jurídico.

OLIVEIRA, Fernando Baptista de, *A resolução do contrato no novo regime do arrendamento urbano – causas de resolução e questões conexas (em especial, a cláusula geral resolutive do nº2 do art.1083º do Código Civil)*, 2007, Almedina.

OLIVEIRA, Nuno Manuel Pinto, *Resolução do Contrato de Arrendamento*, Scientia Jurídica, Braga – Universidade do Minho, 2006, Tomo 55, nº308.

PEDROSO, Albertina, *A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano*, Julgar, nº19, Janeiro-Abril, 2013, Coimbra Editora, pags.37-62.

- *A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento urbano*, Julgar, nº19, 2013, Coimbra, Coimbra Editora.

PEREIRA, Diogo Castanheira, *Interesse processual na acção declarativa*, 2011, Coimbra, Coimbra Editora.

PINTO, Rui, *Manual da Execução e Despejo*, 2013, Coimbra, Coimbra Editora.

- *O novo regime processual do Despejo*, 2013, 2ªedição, Coimbra, Coimbra Editora.
- *JusPrático Arrendamento 2011*, 2ªedição, 2011, Lisboa, Wolters Kluwer.
- *A cessação do arrendamento urbano no NRAU*, Themis, Ano VIII, nº15, 2008, Lisboa, Almedina.
- *Manual da Execução e Despejo*, Coimbra, 2013, Coimbra Editora.

PITÃO, José António França, *Novo Regime do Arrendamento Urbano*, 2ªedição, Coimbra, Almedina, 2007.

REIS, José Alberto dos, *Acções de despejo de prédios rústicos e urbanos*, Coimbra, Erança Amado, 1918.

Procedimento Especial de Despejo: Flexibilizar até que ponto?

RIBEIRO, Sousa, *O Novo Regime do Arrendamento Urbano: contributos para uma análise*, Cadernos de Direito Privado, nº14 (Abril/Junho), 2006

SEIA, José Alberto Aragão, *Arrendamento Urbano*, 7ª edição, 2003, Coimbra, Almedina.

SOUSA, António Pais de, *Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano (R.A.U.)*, 6ª edição, Lisboa, Rei dos Livros, 2001.

SOUSA, Miguel Teixeira De, *A Acção de Despejo*, 1991, Lisboa, Lex.

- *Acção executiva singular*, Lisboa, 1998, Lex.
- *Introdução ao Processo Civil*, 2000, Lex.
- *Extinção do arrendamento urbano. Fundamentos. Meios processuais*, 2ª edição, corrigida e aumentada, 1985, Coimbra, Almedina.

SOUSA, Rabindranath Capelo, *A acção de despejo. Obras não autorizadas e deteriorações consideráveis*. Colecção Jurídica, Ano XII, Vol. 5.

TELLES, Inocêncio Galvão, *Contratos Duradouros com termo final: Denúncia*, CJ, XI, 1986, Tomo II.