



António José Lopes Regadas

# PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

A eventual limitação de Direitos Fundamentais

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

Maio de 2017



UNIVERSIDADE DE COIMBRA



## **PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO**

A eventual limitação de Direitos Fundamentais

Por

António José Lopes Regadas

Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da  
Universidade de Coimbra, no âmbito do 2º Ciclo de  
Estudos em Direito, na Área de Especialização em  
Ciências Jurídico-Forenses, sob a Orientação da  
Professora Doutora Maria Olinda da Silva  
Nunes Garcia.

Coimbra 2017

*A todos os que invariavelmente fazem o melhor que podem,  
o pior não acontecerá.*

Bryan Forbes

## GRATIDÃO

*Neste espaço de memória, fica a gratidão,*

*às mulheres da minha vida pela paciência para suportar as minhas ausências, a minha falta de tempo e dedicação: **Carla, Matilde e Marta**. Sempre no meu coração;*

*ao **Paulo Alves**, amigo e irmão do coração, pela amizade, estímulo e apoio;*

*aos amigos e colegas que a inscrição no Mestrado me concedeu e com os quais cultivei uma amizade p'ra a vida que me transporta muito além do Atlântico: **França Júnior**, ilustre advogado criminalista e Professor de Direito; **Roberto Nóbrega**, Desembargador do Tribunal do Trabalho de São Paulo; **Biskay Kassoma**, icônico estudante conimbricense; **Daniel Senna**, distinto advogado, colega e fraterno amigo. Sem vós, teria sido mais difícil chegar ao fim;*

*à minha Orientadora, Professora **Maria Olinda Garcia**, pela ajuda, orientação, estímulo e incentivo que foram decisivos para atingir a meta.*

**Obrigado!**

## **RESUMO**

O procedimento especial de despejo é uma inovação instituída pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, que introduziu profundas alterações no Novo Regime do Arrendamento Urbano, e se caracteriza por ser de natureza extrajudicial, com carácter híbrido (declarativo e executivo) tramitado junto do Balcão Nacional de Arrendamento, com o objetivo de permitir que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz, no caso de incumprimento contratual por parte do arrendatário.

Um procedimento extrajudicial, célere e flexível, até que ponto não é limitador e direitos fundamentais do arrendatário, tais como o direito à habitação, direito de defesa ou do acesso à justiça?

É a estas perguntas que o presente trabalho pretende dar respostas.

**Palavras-chave:** Arrendamento; despejo; procedimento; especial; caução; locado.

## **ABSTARCT**

The special eviction procedure is an innovation instituted by the law No. 31/2012 of August 14 which introduced profound changes in the new urban Lease Regime.

It is characterized to be extrajudicial in nature, with a hybrid basis (Declarative and Executive) processed in accordance with the National Lease Desk.

The main aim is to allow the quickly and effective eviction of the building if the terms of the contract were broken by the lessee.

Does an out-of-court or extrajudicial procedure, quickly and flexible, not limit the fundamental rights of the lessee, such as the right of having a house, the right to defence or the right to justice?

It is to these questions that this paper intends to provide answers.

**Keywords:** lease; eviction; procedure; special; bond; leased.

## **ABREVIATURAS**

**Ac.** – Acórdão

**Art.(s)** – Artigo (s)

**BNA** – Balcão Nacional do Arrendamento

**CC** – Código Civil

**CIS** – Código do Imposto de Selo

**CP** – Código Penal

**CPC** – Código de Processo Civil

**CRP** – Constituição da República Portuguesa

**DL** – Decreto-Lei

**NRAU** – Novo Regime do Arrendamento Urbano

**NRAU/12** – Novo Regime do Arrendamento Urbano instituído pela Lei 31/2012

**p. (pp.)** – Página(s)

**PCP** – Partido Comunista Português

**PED** – Procedimento Especial de Despejo

**Proc.** - Processo

**RAU** – Regime do Arrendamento Urbano

**s. (ss.)**- Seguinte(s)

**STJ** – Supremo Tribunal de Justiça

**TRC** – Tribunal da Relação de Coimbra

**TRE** – Tribunal da Relação de Évora

**TRG** – Tribunal da Relação de Guimarães

**TRL** – Tribunal da Relação de Lisboa

**TRP** – Tribunal da Relação do Porto

**UC** – Unidade de Conta Processual

## **INDICE**

RESUMO .....	4
ABSTARCT .....	4
ABREVIATURAS .....	5
INDICE .....	6
INTRODUÇÃO .....	9
CAPITULO I.....	11
1- O MERCADO DE ARRENDAMENTO EM PORTUGAL.....	11
Breve contextualização e evolução histórica .....	11
2 - O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO.....	14
A LEI Nº 31/2012, DE 14 DE AGOSTO (NRAU/12).....	14
3- PRINCIPAIS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI 31/2012 (NRAU/12).....	15
3.1 – ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS .....	15
3.2. – TRANSMISSÃO POR MORTE.....	16
3.3 - O REGIME PROCESSUAL DO DESPEJO .....	17
CAPITULO II .....	22
1- O PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO .....	22
BREVE CARACTERIZAÇÃO: NOÇÃO E NATUREZA DO PED.....	22
2- A TRAMITAÇÃO DO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO .....	24
2.1 – O REQUERIMENTO DE DESPEJO .....	24
2.2 – A NOTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO .....	25

2.3 – O TÍTULO PARA DESOCUPAÇÃO DO LOCADO .....	26
2.4 – OPOSIÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E TRAMITAÇÃO POSTERIOR .....	27
2.5 – AUDIÊNCIA DE JULGAMENTO E SENTENÇA .....	28
2.6 – DESOCUPAÇÃO, PAGAMENTO DE RENDAS E ENTRADA IMEDIATA NO LOCADO .....	30
2.7 – DESTINO DOS BENS .....	32
2.8 – SUSPENSÃO DA DESOCUPAÇÃO DO LOCADO .....	32
2.9 – DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL ARRENDADO PARA HABITAÇÃO .....	33
CAPITULO III.....	35
1 – PONTOS CRÍTICOS DO PED.....	35
2 – O LOCADO COM INDÍCIOS DE ABANDONO .....	36
3 – O DIREITO DE DEFESA DO ARRENDATÁRIO .....	40
4 – DESOCUPAÇÃO DO LOCADO.....	43
5 – O DESTINO DOS BENS DO ARRENDATÁRIO .....	45
6 - A SUSPENSÃO DA DESOCUPAÇÃO DO LOCADO .....	46
7- PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO: FIM À VISTA? .....	48
8- PROPOSTAS DE MELHORIA .....	50
8.1 – Locado com indícios de abandono.....	50
8.2 – Direito de defesa do arrendatário .....	51
8.3 – Entrada no domicílio e autorização judicial.....	52
CONCLUSÃO .....	53

BIBLIOGRAFIA .....	55
JURISPRUDÊNCIA .....	59
LEGISLAÇÃO.....	61
OUTROS DOCUMENTOS BASE.....	61

## INTRODUÇÃO

O Procedimento Especial de Despejo (PED), criado pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, tem já uma maturidade legislativa que permite olhar para a sua aplicação prática e descortinar, por um lado, a sua eficácia e, por outro, os aspetos menos conseguidos.

Apesar de não se tratar de um tema original, a proposta de análise e reflexão pretende seguir uma modalidade diferente da abordagem clássica ou tradicional neste tipo de trabalhos. Mais do que centrar o foco na descrição da tramitação do procedimento, na sua caracterização e na sua forma de aplicação, pretende-se com este trabalho, partindo da principais alterações introduzidas pela Lei nº 31/2012, da breve caracterização do PED, destacar os aspetos menos conseguidos do procedimento, os “pontos críticos”, que podem contribuir para uma limitação de direitos fundamentais do arrendatário, ou do próprio senhorio. Procurar-se-á também alcançar algumas propostas de melhoria.

O Procedimento Especial de Despejo foi a maior inovação introduzida pela Lei nº 31/2012, que instituiu o Novo Regime do Arrendamento, com alterações significativas à Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, e constitui a grande medida destinada a cumprir um dos objetivos que está na base desta alteração à lei do arrendamento: dinamizar o mercado dos imóveis, permitindo a renovação do parque imobiliário através da maior eficiência na re-colocação de imóveis no mercado de arrendamento, tornando-o mais atrativo e seguro. A tradicional dificuldade em desocupar um locado, traduzida em processos morosos, complexos e burocraticamente protecionistas da posição do arrendatário, tiveram como resultado um mercado de imóveis decrépito, degradado e abandonado a inundar os centros históricos das grandes cidades com imóveis devolutos.

Esta autêntica revolução, ainda que imposta pela Troika, já há muito era necessária e começou a fazer um caminho que foi sendo ajustado e regulado por outros diplomas legislativos, tais como o Decreto-Lei nº 1/2013, de 13 de janeiro e a Portaria nº 9/2013, de 10 de janeiro, que abriram portas a um procedimento mais célere e, por isso, mais eficaz, menos burocrático e mais funcional, extrajudicial, pelo menos na primeira fase e se não houver oposição, e mais completo, permitindo cumular no mesmo procedimento o despejo com o pagamento de rendas em atraso e outras despesas.

Como em todas as mudanças, também no procedimento especial de despejo há aspetos que foram longe demais na simplificação, que ultrapassaram determinados limites

da salvaguarda de direitos fundamentais ou que não são de rigorosa elaboração técnica para permitir uma autónoma atuação do procedimento. É sobre estes aspetos menos conseguidos que nos propomos debruçar neste trabalho com o intuito de lançar uma reflexão sobre o que poderá mudar para fortalecer este meio de desocupação do locado sem beliscar direitos fundamentais, quer do arrendatário, quer do próprio senhorio.

## CAPITULO I

### 1- O MERCADO DE ARRENDAMENTO EM PORTUGAL

#### Breve contextualização e evolução histórica

O mercado de arrendamento foi conhecendo alterações profundas nas últimas décadas, com o objetivo claro e bem definido de agilizar o processo de arrendamento através da criação de condições necessárias para que este importante setor da economia funcione de forma ativa e sem entraves.

Até à década de 90 o mercado de arrendamento em Portugal assistiu a um desequilíbrio entre arrendatários e senhorios que, de um modo global, penalizava o mercado de arrendamento, ancorando-o a contratos vincuistas<sup>1</sup>, que, historicamente, são contratos marcados por uma vertente protecionista da posição do inquilino caracterizados pela (quase) impossibilidade de cessão por iniciativa dos senhorios, pelo congelamento de rendas ou por uma diminuta atualização, por processos de despejo morosos e complexos e com poucos requisitos à disposição do senhorio, mesmo perante situações de incumprimento contratual por parte dos arrendatários.

Devido a este tipo de contratos e de regime de arrendamento associado, o mercado de arrendamento em Portugal, até finais da década de 90, esteve praticamente paralisado, com os imóveis degradados porque os senhorios não tinham incentivos para neles investirem e melhorarem, verificando-se uma transação e movimentação de imóveis que estavam condicionados aos chamados *contratos para a vida*<sup>2</sup>. Nestes contratos mais antigos as rendas que os senhorios recebiam eram de tal modo baixas que os desmotivavam a zelar pela manutenção dos imóveis. Estes contratos acabavam por gerar situações de uma injustiça contraditória pois, por uma lado, havia inquilinos com rendas muito abaixo daquilo que era o valor médio de mercado de arrendamento, o que parecia ser para eles uma vantagem, por outro lado, inquilinos a viver em imóveis com condições

---

<sup>1</sup> - Vide ABERTO BALTAZAR COELHO no Comentário ao artº 1068 do Código Civil in *Sciencia Juridica*, Tomo 58, Universidade do Minho, 2009, Nº 317 (janeiro-março) p. 66, onde define o **Vinculismo** como “*um conjunto de regras da disciplina do arrendamento urbano que, tendo-se vindo historicamente a acentuar, visa proteger os inquilinos*”.

<sup>2</sup> - Devido à natureza vincuística dos contratos que praticamente impedia os senhorios de despejar os inquilinos.

miseráveis por falta de manutenção e de intervenção dos senhorios nos locados. Como consequência surgiu uma generalizada e acentuada degradação do património edificado, em particular nos centros urbanos, com reflexos negativos no ambiente, no turismo e na captação de população jovem para as zonas históricas das cidades.

Estes fatores conjunturais emergentes da tipologia de contratos de arrendamento conjugados com a especial complexidade do sistema processual tendente ao despejo, assente numa excessiva burocratização que deriva da natureza vinculística dos contratos, desmotivava o investimento dos senhorios em habitação para arrendamento e contribuía para que os imóveis que se encontravam no mercado de arrendamento, sobretudo os que tinham contratos mais antigos e rendas mais baixas, se degradassem por falta de obras, conferindo às zonas históricas das cidades e vilas um espetro visual pouco agradável, compostas por um conjunto de imóveis antigos, em estado devoluto, contribuindo para o afastamento do investimento na habitação dos grandes centros para as periferias.

Aliado a este circunstancialismo dos contratos de arrendamento surge na década de 90, até inícios do ano 2000, a concessão massiva e significativa de crédito à habitação que faz disparar a percentagem de portugueses com habitação própria (ainda que hipotecada aos bancos) superior à média da União Europeia<sup>3</sup> em detrimento do mercado estagnado e saturado do arrendamento. A crise económica e financeira global que surgiu na última década, que se refletiu de forma premente em Portugal em 2010, determinou um conjunto de mudanças político-sociais que abrangeram também o mercado do arrendamento que é, sem dúvida, um dos motores da economia do País.

Nesta altura, sentiu-se a urgência de alterar o quadro legal do Regime do Arrendamento Urbano de modo a dotar os contratos de arrendamento de maior flexibilidade, a combater as ineficiências do sistema processual e a conferir-lhe maior eficácia e celeridade. Uma Ação de Despejo, em Portugal, nesta época, era demasiado complexa e morosa, formal e burocratizada e implicava o dobro da percentagem de atos processuais comparativamente com um país das *Common Law* para se obter o mesmo resultado<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> - Dados do Eurostat referem que 74,9% da população tem casa própria, um valor que supera a percentagem da União Europeia que ronda os 70,1%.

<sup>4</sup> - PAULO DUARTE TEIXEIRA – Os Pressupostos Objetivos e Subjetivos do Procedimento de Injunção *in* THEMIS – Revista da Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Coimbra, 2006, Ano 7, N° 13, pp. 169-173.

Neste âmbito, sentindo-se uma necessidade de mudança, surge o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) com a Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro que introduz a *Ação Executiva Para Entrega de Coisa Imóvel Arrendada* sem que, no entanto, tenha conseguido atingir os objetivos de eficácia e celeridade que se esperavam, em particular, nas ações destinadas a desocupar o imóvel arrendado. Neste contexto histórico, em que sobressai a grave crise económico-financeira, regista-se em 2011 em Portugal mais uma intervenção externa do Fundo Monetário Internacional, do Banco Central Europeu e da Comissão Europeia (Troika) que obrigam o País a adotar um conjunto de medidas de política económico-financeira que vão abranger, como seria de esperar, o quadro legal do mercado do arrendamento com o intuito de se introduzirem alterações substanciais para fazer mexer este setor praticamente estagnado. Até esta data, em que irá surgir a Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, que desenvolveremos de seguida, a Ação Judicial de Despejo era o único meio que o senhorio dispunha para exercer o seu direito à restituição do locado. Com a entrada em vigor da Lei nº 6/2006 (NRAU) procurou agilizar-se este procedimento retirando-se do âmbito dos Tribunais determinadas matérias com o objetivo de diminuir as pendências relacionadas com o despejo. Deste modo, com o NRAU foi ampliado o leque dos títulos executivos de natureza extrajudicial por forma a permitir o recurso direto à Ação Executiva. Contudo, estas alterações não corresponderam às expetativas iniciais nem produziram os resultados esperados porque mesmo dispondo o senhorio de tal título executivo o tempo médio de duração da correspondente ação executiva para entrega de imóvel arrendado rondava os 16 meses<sup>5</sup>.

Era necessário mudar! Por isso, sob pressão da Troika, surge a Lei nº 31/2012 de 14 de agosto, doravante designada por NRAU/12 que veio introduzir alterações substanciais no NRAU que passaremos a analisar já de seguida.

---

<sup>5</sup> - Segundo dados da Proposta de Lei nº 38/XII.

## **2 - O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO**

### **A LEI N° 31/2012, DE 14 DE AGOSTO (NRAU/12)**

A intervenção destas entidades externas impôs uma alteração no quadro legal do Regime do Arrendamento Urbano com o objetivo de dinamizar o estagnado mercado de arrendamento determinando o aparecimento da Lei 31/2012, de 14 de agosto (NRAU/12) que aportou, como novidade mais sonante, um procedimento de despejo extrajudicial com o objetivo de tornar mais rápida e eficaz a desocupação do locado. Este diploma legal aprovou um conjunto de medidas destinadas a dinamizar o mercado ao arrendamento, nomeadamente no que concerne ao regime substantivo da locação para a transição dos contratos mais antigos para o Novo Regime do Arrendamento Urbano e, como principal novidade, criando um Procedimento Especial de Despejo do local arrendado que permita a célere recolocação do imóvel no mercado de arrendamento<sup>6</sup>.

O NRAU/12 procedeu, assim, à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano com alterações significativas em diplomas legislativos então em vigor, entre os quais o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n° 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU), destinadas à criação de um verdadeiro mercado de arrendamento com a introdução de medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana e que permitissem uma oferta habitacional mais ajustada às necessidades de Portugal<sup>7</sup>.

Entre as medidas introduzidas pela Lei n° 31/2012 o Procedimento Especial de Despejo foi a que mais impacto apresentou e constituiu a alteração mais significativa para agitar as águas paradas do mercado de arrendamento.

---

<sup>6</sup> - Cfr. Art° 1° da Lei 31/2012, de 14 de agosto e Proposta de Lei n° 38/12.

<sup>7</sup> -Vide Proposta de Lei n° 38/12.

### **3- PRINCIPAIS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS PELA LEI 31/2012 (NRAU/12)<sup>8</sup>**

#### **3.1 – ATUALIZAÇÃO DAS RENDAS**

Os chamados “contratos para a vida”, contratos com duração indeterminada celebrados antes de 1990, no regime anterior, não podiam cessar por iniciativa do senhorio. A atualização das rendas estava pois condicionada a uma avaliação do imóvel que deveria ter ocorrido há menos de 3 anos, devendo o mesmo manter um estado médio de conservação atestado por vistoria da Câmara Municipal do local em que se situa o imóvel. Cumpridos estes requisitos a atualização é faseada em 2, 5 e 10 anos até perfazer um limite máximo de 4% da avaliação do imóvel.

A atualização das rendas para os contratos mais antigos, anteriores a 1990<sup>9</sup>, pode ser feita tendo por base um novo mecanismo de negociação entre senhorio e inquilino. Esta negociação depende da proposta do novo montante de renda, tipo e duração do contrato, por parte do senhorio que junta à proposta cópia da caderneta predial e do valor do locado, valendo também esta proposta de atualização como uma transição para o NRAU<sup>10</sup>. O arrendatário dispõe de 30 dias para responder podendo aceitar, opor-se, pronunciar-se quanto ao tipo e duração do contrato ou denunciar o contrato de arrendamento nos termos do artº 31ª do NRAU/12. O arrendatário ao não aceitar a proposta de atualização de renda pode apresentar uma contraproposta que, se for aceite, atualiza a renda por esse montante. Mas se a contraproposta não for aceite pelo senhorio pode este denunciar o contrato de arrendamento pagando ao arrendatário uma indemnização equivalente a 5 anos de renda, resultante do valor médios entre as duas propostas<sup>11</sup>. Caso o senhorio não tenha recursos para suportar esta indemnização poderá atualizar a renda de acordo com os critérios do artº 35º e al. b) do nº 5 do já citado artº 33º do NRAU/12.

Um aspeto a realçar e a ter em conta nesta negociação é a situação de carência económica do agregado familiar ou o caso em que o arrendatário tenha mais de 65 anos ou possua deficiência com grau de incapacidade superior a 60%. Em caso de carência

---

<sup>8</sup> - Atualizada pela Lei 79/2014, de 19 de dezembro, alterando o Código Civil e procedendo à segunda alteração à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, à terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, e à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 158/2006, de 8 de agosto.

<sup>9</sup> De acordo com os censos de 2011 estes contratos representam 33% do total de contratos e, dentro destes, 40% dos “contratos para a vida” têm rendas inferiores a 50€.

<sup>10</sup> - Artº 30º do NRAU com a redação dada pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto.

<sup>11</sup> - Artº 33º nº 5 al. a) do NRAU

económica, o arrendatário na resposta à proposta de atualização de renda do senhorio deve apresentar comprovativo da sua carência económica<sup>12</sup> e o contrato só fica submetido ao NRAU por acordo das partes ou, na falta de acordo, no prazo de 5 anos, período transitório com a atualização da renda limitada a percentagens e com teto máximo, conforme o disposto no artº 35º do NRAU/12. Após este período transitório o senhorio pode promover a transição para o NRAU sem que o arrendatário, neste segundo momento, se possa opor com base no seu rendimento.

Não havendo acordo o contrato considera-se celebrado por um prazo certo de 2 anos com uma renda anual correspondente a um valor máximo de 1/15 do valor do locado (artº 35º nº 6 al. a) e b) do NRAU/12). Se o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau de incapacidade superior a 60% o contrato só transita para o NRAU mediante acordo das partes (artº 36º, nº1 do NRAU/12).

Já no que respeita a contratos que tenham sido celebrados no âmbito do Regime do Arrendamento Urbano (RAU) e do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) há a possibilidade de livre denúncia pelo senhorio dos contratos celebrados com duração indeterminada, desde que seja feita a comunicação com o prazo mínimo de antecedência de 2 anos<sup>13</sup> exceptuando-se as situações, já mencionadas, em que o arrendatário tenha idade igual ou superior a 65 anos ou um grau de deficiência comprovada superior a 60%<sup>14</sup>.

### **3.2. – TRANSMISSÃO POR MORTE**

Nos contratos celebrados antes da vigência do Regime do Arrendamento Urbano, por morte do arrendatário operava-se a transmissão do arrendamento para qualquer ascendente ou descendente que com ele coabitasse. Também nesta matéria a Lei nº 31/2012 introduziu alterações importantes, tais como, a limitação da transmissão por morte a ascendentes em 1º grau, a eliminação de transmissões sucessivas e impedir a transmissão para pessoa com outra casa própria arrendada, no mesmo concelho. De facto, a grande novidade deste novo regime, nesta matéria, foi não permitir que o titular do direito de transmissão viesse a beneficiar da transmissão do arrendamento caso fosse possuidor de

---

<sup>12</sup> - Através de comprovativo emitido pelo Serviço de Finanças onde conste o RABC (Rendimento Anual Bruto Corrigido) do agregado familiar, conforme a al. a) do nº 4 do artº 31º e 32º do NRAU.

<sup>13</sup> - conforme o artº 1101 al. c) do Código Civil com a redação dada pela Lei 31/2012, de 14 de agosto

<sup>14</sup> - Cfr. Artº 26º nº 4 al. c) do NRAU e proposta de Lei 38/XII.

habitação na mesma área do locado, conforme determina o n.º 3 do art.º 57.º do NRAU/12 e o n.º 4 do art.º 1106.º do Código Civil.

Outros casos específicos de transmissão por morte, nomeadamente no caso de ascendente que viva com o arrendatário e que tenha idade inferior a 65 anos ou para descendente quando perfizer 18 anos ou, estando ainda a estudar, complete 26 anos, o contrato fica submetido ao NRAU, ou seja, o contrato rege-se pelo novo regime aplicando-se, na falta de acordo entre as partes, o disposto para os contratos com prazo certo pelo período de 2 anos<sup>15</sup>.

### 3.3 - O REGIME PROCESSUAL DO DESPEJO

Por forma a promover a confiança dos senhorios num mercado de arrendamento mais ágil e dinamizar o processo de colocação de habitações disponíveis para o arrendamento, a preços mais acessíveis, esta nova Lei do arrendamento dotou e reforçou com outros meios os mecanismos que permitem aos senhorios reagir de forma célere e eficaz ao incumprimento contratual por parte dos arrendatários. Um dos objetivos fundamentais é *“permitir que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz no caso de incumprimento do contrato por parte do arrendatário”*<sup>16</sup>. Uma das formas de materializar e atingir este objetivo é conseguir um processo de despejo que seja rápido e eficaz, que ajude a recuperar a confiança dos senhorios e que permita a revitalização do mercado de arrendamento com a colocação de mais imóveis disponíveis para o arrendamento.

Até ao aparecimento da lei n.º 31/2012 o processo de despejo tinha que correr junto dos tribunais com uma ação para entrega de coisa certa, como decorre da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU). Exige-se para intentar esta ação um título executivo que, após obtido e dando seguimento à ação para despejo, o tempo médio deste procedimento de desocupação do locado rondava os 16 meses<sup>17</sup>, situação que desmotivava os senhorios e não facilitava a colocação de imóveis no mercado de arrendamento.

Como forma de obviar este problema a nova Lei (31/2012) criou, além da cessação do contrato por via judicial (art.º 14.º NRAU/12), um novo procedimento

---

<sup>15</sup> - Cfr. N.º 6 do art.º 57 do NRAU/12.

<sup>16</sup> - Vide Preambulo do DL n.º 1/2013 de 7 de janeiro

<sup>17</sup> - Conforme Proposta de Lei 38/XII

extrajudicial que, de acordo com as expectativas iniciais, permitirá a desocupação do locado num prazo médio de 3 a 4 meses. Este mecanismo passa a ser designado de Procedimento Especial de Despejo (Artº 15º NRAU/12) e constitui, sem dúvida, a grande novidade introduzida por este Novo Regime.

O senhorio continuará a recorrer à clássica ação declarativa de despejo apenas quando esta se mostra como única via de cessação do contrato de arrendamento como, por exemplo, esta cessação se funda na violação reiterada e grave das regras de higiene, sossego e boa vizinhança (al. a) do nº 2 do artº 1083 do C.C.), na utilização do prédio contra a lei, os bons costumes ou a ordem pública (al. b), o uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina (al. c), o não uso do locado por mais de um ano (al. d), a sublocação não autorizada pelo senhorio (al. e) entre outros motivos que exijam uma apreciação judicial mais profunda do alegado pelas partes. Nos demais casos e sobretudo naqueles em que é mais frequente o incumprimento dos arrendatários, como o seja a mora no pagamento das rendas, o procedimento especial de despejo aparece como a solução mais célere para efetivar a cessação do arrendamento.

Os casos que justificam o recurso ao procedimento Especial de Despejo estão previstos no artº 15º do NRAU, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 31/2012 de 14 de agosto, e são os seguintes:

- **cessação** do contrato de arrendamento por acordo de **revogação** (al.a.)
- **caducidade** do contrato de arrendamento por **decurso do prazo** (al. b.)
- **cessação** do contrato **por oposição** à renovação (al. c.)
- **cessação** do contrato por **denúncia livre** do senhorio (al. d.)<sup>18</sup>
- **resolução** por causas previstas no nº 3 e 4 do artº 1083º do C.C. (al. e.)<sup>19</sup>.
- **cessação** do contrato por **denúncia por parte do arrendatário** (al. f.)

Das situações atrás descritas, que podem servir de fundamento ao Procedimento Especial de Despejo, há duas com particular importância que merecem destaque: as da al. d.) e da al. e) do nº 2 do artº 15 do NRAU/12, por se tratarem de situações mais recorrentes para utilização do PED.

---

<sup>18</sup> - Nos casos previstos no artº 1101 do Código Civil, ou seja, nas situações em que o senhorio necessita do locado para utilização do próprio ou de descendentes em 1º grau, para demolição ou realização de obras profundas ou mediante a comunicação ao arrendatário com a antecedência mínima de 2 anos.

<sup>19</sup> - Quando se verifique mora superior a 2 meses ou constituição em mora superior a 8 dias por mais de 4 vezes num período de 12 meses, cfr, 1083 nº 3 e 4 do C.C.

Deste modo, no que respeita à *alínea d)* do artº 15º do NRAU/12 estamos perante a denúncia do contrato de arrendamento por iniciativa do senhorio após comunicação ao arrendatário. Quanto a esta denúncia livre do senhorio, sem que esteja fundada em qualquer causa que a justifique, a Lei nº 31/12 introduziu também algumas mudanças em relação ao regime anterior. Desde logo, quanto ao período de antecedência necessária para se efetuar o pré-aviso que passa dos 5 anos para os 2 anos<sup>20</sup>. Do mesmo modo, a necessidade do locado para habitação pelo próprio ou descendente em 1º grau com a condição de ser proprietário, comproprietário ou usufrutuário para justificar a utilização deste mecanismo, deixa de ter o prazo de 5 anos e passa para 2 anos. Desaparece a circunstância impeditiva para a satisfação de necessidade de habitação própria do senhorio ou dos seus descendentes, sendo proprietário de vários imóveis obrigava a escolher o contrato mais recente, agora tem a possibilidade de poder escolher o contrato que pretende denunciar sem que esteja condicionado pela antiguidade do arrendamento.<sup>21</sup>.

Neste âmbito, a grande alteração introduzida deve-se, em termos processuais, ao facto de não ser necessário que a denúncia seja efetuada com recurso ao Tribunal, bastando para tal a mera comunicação do arrendatário. Por outro lado, por forma a evitar eventuais abusos por parte do senhorio e a proteger os arrendatários prevê a lei que o senhorio pague uma indemnização equivalente a um ano de renda ou o realojamento do arrendatário em condições análogas às que detinha, exceto se o arrendatário tiver mais de 65 anos ou seja portador de deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, casos em que terão necessariamente que ser realojados<sup>22</sup>.

Ainda para dissuadir eventuais motivos fraudulentos de denúncia tendo por base a invocação da causa para habitação própria ou de descendente em 1º grau, enquanto que no regime anterior o locado teria de ser utilizado no prazo de seis meses agora o prazo foi reduzido para três meses e por um período mínimo de 2 anos com a penalização do pagamento de indemnização ao arrendatário despejado no valor de 10 anos de renda. O mesmo sucede se o senhorio que tenha denunciado o contrato para obras as não realizar ou iniciar no prazo de 6 meses<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> - Cfr. Artº 1101º al. c) com a redação dada pela Lei nº 31/2012.

<sup>21</sup> - Cfr. Artº 1102 do C.C. com a redação dada pela Lei nº 31/2012.

<sup>22</sup> - Cfr. Artº 1103 nº 6 do C. C. com a redação dada pela Lei nº 31/2012.

<sup>23</sup> - Cfr. Artº 1103, nº 9 do C.C. com a redação dada pela Lei nº 31/2012.

Já no que concerne à *alínea e)* do artº 15º do NRAU/12 foram introduzidas novidades em relação ao regime anterior que importa assinalar. Desde logo, a possibilidade de resolução do contrato de arrendamento com base no não pagamento de rendas por um período igual ou superior a dois meses é uma alteração substancial. No regime anterior o período de mora pelo não pagamento de rendas que permitia que o senhorio resolvesse o contrato era de três meses. O arrendatário tinha, então, a faculdade de nos três meses seguintes à comunicação com o arrendatário pôr fim à mora desde que pagasse as rendas em atraso acrescidas de 50% a título de indemnização pelo atraso no pagamento das rendas ficando, assim, a resolução sem efeito. Na prática significa isto que, no regime anterior, cumpridos todos os prazos e mantendo-se o incumprimento do arrendatário pelo não pagamento das rendas, só ao fim de seis meses (três meses de mora acrescidos de três meses em que o arrendatário podia fazer cessar a mora) é que o senhorio podia propor a competente ação de despejo. O novo regime, introduzido pela Lei nº 31/2102, procedeu à alteração destes prazos com o intuito de proporcionar um procedimento mais célere e eficaz. Assim, encurtou o prazo da mora no atraso de pagamento de rendas para dois meses e concedeu um período suplementar de um mês no qual o arrendatário pode fazer cessar a mora. Equivale isto a uma redução para metade do tempo (três meses) do procedimento em relação ao estipulado no regime anterior.

Outra novidade introduzida pela Lei nº 31/2012, relacionada com a mora do arrendatário, foi a possibilidade de despejo por mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de doze meses<sup>24</sup>. O regime anterior apenas estipulava o pagamento da multa prevista no nº 1 do artº 1041º do Código Civil, ou seja, o equivalente a 50% do valor da renda quando se verificasse um atraso superior a 8 dias, permitindo sempre ao arrendatário cancelar a resolução do contrato. O novo regime permite não apenas o pagamento desta indemnização, mas, no limite apontado, caso a mora seja reiterada, abre a possibilidade ao senhorio de intentar o procedimento de despejo. Esta medida, como veremos, foi intencionalmente aprovada com vista a coagir os arrendatários ao pagamento atempado da renda, mas pode arrastar consigo situações de injustiça social derivada de um período de crise económica que motiva atrasos salariais, desemprego e baixos rendimentos expondo, por descuido, os arrendatários a uma situação de despejo do locado.

---

<sup>24</sup> - Cfr Artº 1083º, nº 4 do Código Civil.

Este Procedimento Especial de Despejo tem um carácter extrajudicial e do ponto de vista processual é tramitado junto do Balcão Nacional do Arrendamento (BNA)<sup>25</sup>, um organismo criado também no âmbito deste novo regime, com competência para todo o território nacional e no qual o senhorio pode propor a ação de despejo competente com um pedido de pagamento de rendas vencidas e outras despesas e encargos, caso os hajam, decorrentes do arrendamento, cumulando todos os pedidos na mesma ação<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> - Cfr. DL n° 1/2013 de 7 de janeiro que procedeu à instalação e definição das regras de funcionamento do BNA e do procedimento especial de despejo.

<sup>26</sup> - Cfr. Artºs 15-A e seguintes do NRAU/12.

## CAPITULO II

### 1- O PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

#### **BREVE CARACTERIZAÇÃO: NOÇÃO E NATUREZA DO PED**

Tal como referimos no capítulo precedente o PED foi a alteração mais sonante e significativa que resultou da Lei nº 31/2012 (NRAU/12). Este procedimento está previsto e regulado nos artigos 15º a 15º-S do NRAU/12. Tendo como objetivo permitir que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz em caso de incumprimento por parte do arrendatário<sup>27</sup> o PED é *“um meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes”*<sup>28</sup>.

Um dos objetivos deste novo mecanismo foi o de promover a confiança dos senhorios no funcionamento ágil do mercado de arrendamento motivando o investimento neste sector, ou seja, este procedimento visa entregar ao senhorio o seu imóvel que se encontrava arrendado mas cujo contrato, entretanto, se extinguiu, não tendo o arrendatário desocupado o locado na data acordado ou fixada na lei. Assim, findo o contrato é dever do arrendatário desocupar o imóvel e entregá-lo livre e sem qualquer ónus ao senhorio, tal como resulta do artº 1038º al. i) e 1081º nº 1 do Código Civil. O PED não se destina a fazer cessar o contrato mas, pelo contrário, pressupõe que o mesmo já tenha cessado e destina-se a efetivar essa cessação independentemente do fim a que aquele se destine, desde que o arrendatário não desocupe o locado como deveria ser sua obrigação.

Dito de um modo simplificado, o PED aplica-se àqueles casos em que a cessação do arrendamento operou através da comunicação pelo senhorio<sup>29</sup> mas cuja desocupação não foi efetuada de forma voluntária pelo arrendatário. As alíneas a) a f) do nº 2 do artº 15º do NRAU/12 e os nºs 3 e 4 do artº 1083º do Código Civil delimitam no essencial o âmbito de aplicação deste procedimento. Neste sentido, pode dar origem à aplicação do PED a *“revogação do contrato de arrendamento; a caducidade por decurso do prazo; a cessação*

---

<sup>27</sup> - Cfr. Preâmbulo do DL nº 1/2013 de 7 de janeiro

<sup>28</sup> - Artº 15º nº 1 do NRAU/12.

<sup>29</sup> - Nos termos do artº 9º nº 7 do NRAU/12 e do nº 2 do artº 1084º do Código Civil

*por oposição à renovação; a denúncia por comunicação pelo senhorio; a denúncia pelo arrendatário; a resolução por mora igual ou superior a 2 meses no pagamento da renda ou superior a 8 dias, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses*<sup>30</sup>. Por outro lado, não é aplicável o PED à resolução do contrato de arrendamento que ocorra com base no fundamento geral previsto no n.º 1 do art.º 1083, nem, tão pouco, nos fundamentos específicos do n.º 2 do mesmo artigo, por carecerem tais situações de uma apreciação e validação judicial do alegado pelas partes.

Exige a lei, como requisitos essenciais de utilização do PED, que o senhorio tenha liquidado o imposto de selo e cumprido com as suas obrigações de registo do contrato<sup>31</sup> e que o contrato tenha sido celebrado por escrito, sendo este um elemento essencial que serve de base ao procedimento nos termos do n.º 2 do art.º 15.º do NARU/12.

O PED é um procedimento com carácter urgente pois, nos termos do art.º 15.º-S n.º 5 do NRAU/12, não há lugar à sua suspensão durante as férias judiciais nem a qualquer dilação, referindo ainda o n.º 8 do mesmo artigo que os atos a praticar pelo juiz assumem carácter urgente.

Para assegurar a sua tramitação foi criado o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), um novo organismo não jurisdicional, junto da Direção Geral da Administração da Justiça (DGAJ) com competência exclusiva para a sua tramitação em todo o território nacional<sup>32</sup>. O aparecimento do BNA foi inspirado no Balcão Nacional de Injunções (BNI)<sup>33</sup> e no modelo extrajudicial. Segundo ELIZABETH FERNANDEZ *“o PED é um procedimento de injunção, uma vez que se destina a criar títulos executivos para a entrega de coisa certa quando e se o locatário não se pronunciar no prazo que lhe é dado para o efeito relativamente à pretensão de efetivação do despejo do locador.(..) trata-se de um procedimento de injunção de natureza documentada”*<sup>34</sup>. É, pois, inegável a inspiração no BNI e estes dois organismos apresentam muitas semelhanças enquanto mecanismos de desjudicialização e de desmaterialização dos processos, pelo menos ao nível dos seus intuitos.

---

<sup>30</sup> - cfr. Art.º 15.º n.º 2 do NRAU /12 e art.º 1083.º n.º 3 e 4 do Código Civil.

<sup>31</sup> - Cfr. Art.º 15.º n.º 4 do NRAU/12 e art.º 60.º do Código o imposto de Selo.

<sup>32</sup> - Cfr. Art.º 15.º-A do NRAU/12 e art.º 2.º do DL n.º 1/2013, de 13 de janeiro

<sup>33</sup> - Aprovado pela Portaria n.º 220-A/2008, de 4 de março.

<sup>34</sup> - ELIZABETH FERNANDEZ, *O Procedimento Especial de Despejo*, in Revista Julgar, n.º 19, Coimbra, 2013, p.77.

Quanto à sua natureza podemos afirmar que o PED é um procedimento de carácter misto pois contém uma fase declarativa e uma fase executiva ou como refere ELIZABETH FERNANDEZ trata-se de um “*procedimento híbrido e em si mesmo evolutivo*”<sup>35</sup>. A primeira parte do procedimento tem por objetivo a formação de um título para despejo e pode ter carácter meramente administrativo com tramitação no BNA caso não haja oposição. A segunda parte do procedimento é uma fase executiva destinada a efetivar o despejo, ou seja, à realização coativa da entrega do locado ao senhorio. Tal como o caracteriza RUI PINTO “*é um processo especial sincrético, isto é, declarativo e executivo*”<sup>36</sup>

## **2- A TRAMITAÇÃO DO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO**

Para melhor compreendermos e analisarmos os aspetos positivos e aqueles que consideramos menos conseguidos deste procedimento é necessário que façamos uma, ainda que breve, exposição acerca da tramitação do PED. Importa, antes de mais, realçar o carácter urgente deste procedimento (artº 15º-S nº 5 do NRAU/12) pois não se suspende a sua tramitação nas férias judiciais nem há lugar a qualquer dilação e os atos a praticar pelo juiz assumem essa natureza urgente (nº 8) sendo que, a tramitação deste procedimento é variável em função da dedução da oposição por parte do arrendatário. Assim, não havendo oposição forma-se o título com o qual se fará o despejo, enquanto que se o arrendatário deduzir oposição, o PED transmuta-se para uma ação declarativa que passa a ser apreciada fora do BNA, no âmbito judicial, no tribunal da comarca onde se situe o imóvel.

### **2.1 – O REQUERIMENTO DE DESPEJO**

O PED inicia-se com a apresentação do *Requerimento de Despejo*, em formulário próprio<sup>37</sup>, preferencialmente eletrónico, junto do BNA, que tem competência própria em todo o território nacional para a tramitação do PED, quer pelo próprio senhorio através da

---

<sup>35</sup> - ELIZABETH FERNANDEZ, op. cit., p.78.

<sup>36</sup> - PINTO, Rui, *O Novo Regime Processual do Despejo*, Coimbra Editora, 2ª Ed., p. 122.

<sup>37</sup> - Aprovado pelo DL 1/2013 de 7 de janeiro.

plataforma do BNA, quer por intermédio de advogado<sup>38</sup> ou solicitador, preenchendo o formulário eletrónico disponível no sistema informático CITIUS.

Os termos em que deve ser apresentado o *Requerimento* estão descritos no nº 2 do artº 15º- A do NRAU/12 e nos critérios de forma previstos nos artigos 2º a 8º da Portaria nº 9/2013. O requerimento é recusado se for omitido algum dos requisitos das alíneas a) a e) do nº2 do artº 15-A do NRAU/12 podendo, contudo, o senhorio, no prazo de 10 dias, apresentar nova petição para desocupação do mesmo imóvel<sup>39</sup>. Uma mais-valia apresentada por este novo procedimento é a possibilidade do senhorio, em conjunto com o pedido de desocupação do locado, formular o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que ocorram por conta do arrendatário sem necessidade de intentar nova ação autónoma para essa finalidade<sup>40</sup>. O requerente tem de juntar, com o requerimento, o comprovativo do pagamento do imposto de selo, nos termos do disposto do artº 15º, nº4 do NRAU<sup>41</sup>. Esta medida funciona como “condição *“sine qua non”* para apresentação do requerimento (...) Trata-se, pois, de uma medida destinada a incentivar a liquidação do imposto de selo e a participação ao fisco dos rendimentos provenientes do arrendamento”<sup>42</sup>.

## 2.2 – A NOTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO

Logo que recebe o requerimento, o BNA notifica imediatamente o arrendatário<sup>43</sup> por carta registada, concedendo-lhe o prazo de 15 dias para proceder à desocupação do locado, pagar a quantia de rendas peticionada, caso as haja, deduzir oposição à pretensão de despejo ou requerer o diferimento da desocupação do local arrendado, nos termos dos artigos 15º-N e 15º-O do NRAU/12.

---

<sup>38</sup> - No âmbito do PED apenas é obrigatória a constituição de advogado para a dedução de oposição ao requerimento de despejo e nos atos subsequentes à distribuição a Tribunal, conforme explicitamente refere o artº 15º-S do NRAU/12.

<sup>39</sup> - Artº 15º-C nº 2 do NRAU/12

<sup>40</sup> - Artº 15º nº 5 e al. g) do nº 2 do Artº 15º-B do NRAU/12.

<sup>41</sup> - A Lei 79/2014, de 19 de dezembro introduziu alterações nesta matéria nos artigos 15º B, nº2, al. h) e 15º-C, nº1 alíneas h) e i) o senhorio, em alternativa ao comprovativo do imposto de selo, pode juntar o comprovativo da liquidação do IRS ou do IRC relativo aos últimos 4 anos e do qual constem as rendas relativas ao locado, salvo se o contrato for mais recente.

<sup>42</sup> - AMADEU COLAÇO, *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 2015, 7ª Ed. P. 63.

<sup>43</sup> - Artº 15º - D, nº 1 do RRAU/12)

Se o imóvel for voluntariamente desocupado pelo arrendatário, após notificação do BNA, o procedimento extingue-se, tal como está previsto no nº 1 do artº 15º-G do NRAU/12.

Com a notificação o arrendatário fica obrigado a pagar as rendas que se vençam até que o PED seja declarado extinto (por desocupação do locado), mesmo que se oponha ao requerimento. Se não pagar, mesmo que se tenha oposto, forma-se título para desocupação<sup>44</sup>.

### **2.3 – O TÍTULO PARA DESOCUPAÇÃO DO LOCADO**

O requerimento de despejo converte-se em título para desocupação do local arrendado logo que se verifique alguma das situações previstas nas alíneas a) a c) do nº 1 do artº 15º-E do NRAU/12 bem como na circunstância prevista na segunda parte da al.c) do nº 4 do artº 15º do NRAU/12 que se prende com a recusa em desocupar voluntariamente o locado.

O PED determina – em caso de não oposição pelo arrendatário ou que não tenha sido declarado improcedente – o aparecimento de um título para a desocupação do locado que tem a mesma força executiva que a sentença declarativa que decreta o despejo.

Constituído o título é o mesmo enviado ao notário ou agente de execução (ou oficial de justiça quando a lei o determine ou na ausência dos anteriores) para que se dê início à fase da desocupação<sup>45</sup> deslocando-se estes imediatamente ao local arrendado para tomar a posse do imóvel<sup>46</sup> podendo os agentes encarregues da efetivação do despejo (agente de execução, notário ou oficial de justiça) solicitar diretamente o auxílio das entidades policiais sempre que esteja em causa o arrombamento da porta e a substituição da fechadura, salvaguardando que, tratando-se de um domicílio, deve previamente ser requerida autorização judicial<sup>47</sup>.

---

<sup>44</sup> - Cfr. ELIZABETH FERNANDEZ, op. cit. P. 81.

<sup>45</sup> - Cfr. Artº 15º-E nº 3 do NRAU/12

<sup>46</sup> - Artº 15º-J nº1 do NRAU/12

<sup>47</sup> - Artº 15º-J nº 3 conjugado com o artº 15º-L nº 1 do NRAU/12

## 2.4 – OPOSIÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E TRAMITAÇÃO POSTERIOR

A oposição ao PED tem por finalidade evitar que se constitua título executivo para desocupação do locado e no geral não permitir que o processo tramite de forma célere, dificultando a cessação extrajudicial do contrato de arrendamento.

Como refere ELISABETH FERNANDEZ “a oposição destina-se a evitar a formação de título de desocupação”<sup>48</sup>. Além destas considerações de ordem genérica e meramente processual pode acontecer que o arrendatário entenda não existirem os fundamentos invocados pelo senhorio para a cessação do contrato de arrendamento sendo-lhe, por isso, permitido opor-se à pretensão do senhorio, por exemplo, nas situações em que realizou obras urgentes na casa (artigo 1036º CC) e por via disso está a fazer a compensação desse crédito, conforme o disposto no artº1074º nº 4 do CC.

Tendo o requerimento sido aceite, se o arrendatário não deduzir oposição no prazo de 15 dias ou não apresente documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça (ou da concessão do apoio judiciário) ou tendo sido o contrato resolvido por via extrajudicial com base na falta de pagamento de rendas, nos termos do artº 1083º, nº 3 e nº 4 do CC, se não apresentar um comprovativo do pagamento de caução correspondente ao valor das rendas, encargos ou despesas em atraso e ainda quando o arrendatário interrompa o pagamento das rendas que continuam a ser devidas enquanto mantiver a detenção do imóvel, o requerimento apresentado pelo senhorio converte-se em *título para desocupação do local arrendado*<sup>49</sup>.

A oposição é um incidente tipificado na lei<sup>50</sup>, que exige a constituição de advogado<sup>51</sup>, não carece de forma articulada, mas tem obrigatoriamente que ser apresentada junto do BNA<sup>52</sup> por um dos 3 modos previstos no artº 9º nº 1 al. a) a c) da Portaria Nº 9/2013<sup>53</sup>: através de formulário eletrónico via Citius quando apresentada por mandatário<sup>54</sup>

---

<sup>48</sup>- ELISABETH FERNANDEZ; op. cit. P. 82.

<sup>49</sup> - MARIA OLINDA GARCIA, op. cit. P. 209.

<sup>50</sup> - Há 5 incidentes declarativos tipificados na lei e que podem ter lugar durante o PED, a saber: a oposição (15º-F); a autorização judicial para a entrada imediata no domicílio(15º-L); a suspensão da desocupação do locado (15º-M); o diferimento da desocupação do imóvel arrendado para habitação (15º-N) e a impugnação do título para desocupação do locado (15º-P).

<sup>51</sup> - Conforme o disposto no artº 15º-S nº 3 do NRAU/12.

<sup>52</sup> - Cfr. Artº 15º-F nº 2 do NRAU/12

<sup>53</sup> - A Portaria nº 9/2013 do ministério da Justiça, regulou os modos de apresentação da oposição por parte do arrendatário (Artº 9º) bem como o modo de pagamento de caução, encargos ou despesas exigidas pelo nº 3 do artº 15º-F do NRAU/12.

ou em formato papel, diretamente no Balcão, em conjunto com todos os documentos instrutórios ou através de carta registrada<sup>55</sup>. Regularmente deduzida a oposição é depois remetida cópia da mesma pelo BNA para o requerente e procede-se à distribuição dos autos pelo tribunal competente: o tribunal da situação do locado<sup>56</sup>. Estão ainda sujeitos a distribuição a autorização judicial para entrada no domicílio<sup>57</sup>, a suspensão da desocupação do locado<sup>58</sup>, o diferimento da desocupação do imóvel arrendado para habitação<sup>59</sup> e todos os demais atos que careçam de despacho judicial<sup>60</sup>. Após distribuição dos autos o “juiz deve pronunciar-se sobre todas as questões suscitadas, e, independentemente de ter sido requerida, sobre a autorização de entrada no domicílio”<sup>61</sup>.

## 2.5 – AUDIÊNCIA DE JULGAMENTO E SENTENÇA

Previamente à audiência de julgamento pode o juiz convidar as partes a aperfeiçoarem as peças processuais se entender que há desconformidades, concedendo prazo de 5 dias ou concedendo 10 dias para novo articulado sempre que seja necessário garantir o contraditório, nos termos do nº 2 do artº 15º-H do NRAU/12.

O juiz pode decidir logo do mérito da causa, se entender que está na posse de todos os elementos para a boa decisão do mérito da causa ou, caso assim não entenda, e não cumpra conhecer alguma exceção dilatória ou nulidade, o juiz marca e notifica as partes da data da audiência de julgamento<sup>62</sup>, que deverá realizar-se no prazo de 20 dias após a distribuição.

De natureza tendencialmente extrajudicial o PED, como incidente de oposição, transforma-se numa ação declarativa a tramitar já não no BNA mas no tribunal como um processo especial e urgente despoletado por iniciativa do próprio arrendatário ao opor-se

---

<sup>54</sup> - É obrigatória a constituição de advogado para a dedução de oposição, nos termos do artº 15- S nº 3 e 4 do NRAU:

<sup>55</sup> - A Reforma do Processo Civil de 2012 incrementou medidas de desmaterialização dos processos judiciais e também no PED a apresentação da oposição em formato papel está sujeita à aplicação de uma multa de 2 UC's, conforme o disposto no nº 2 do artº 9º da Portaria 9/2013 e ainda o nº 2 do artº 15º-F do NRAU/12.

<sup>56</sup> - Cfr. Artº 15º-H nº 1 e 15º-S nº 7 do NRAU/12. Uma das alterações introduzidas pelo NRAU/12 refletiu-se também nas espécies de distribuição de processos às quais foram acrescentadas as *Ações no âmbito do procedimento especial de despejo*, de acordo com o artº 212, nº 2 do CPC.

<sup>57</sup> - Art.s 15º-L nº1 e 15º-S nº 6 do NRAU

<sup>58</sup> - Art.s 15º-M nº 3 e 15º-S nº 6 do NRAU

<sup>59</sup> - Art.s 15º-N nº 1 e 15º-S nº 6 do NRAU

<sup>60</sup> - Artº 15º-S, nº 6 *in fine* do NRAU

<sup>61</sup> - AMADEU COLAÇO, op. cit. P. 65.

<sup>62</sup> - Cfr. Nº 3 do artº 15º-H do NRAU/12

ao procedimento que passa a ter uma tramitação especial com formalismo expresso no próprio NRAU/12<sup>63</sup>. Nesta fase, com a oposição, verifica-se a intervenção de um juiz, que culmina na audiência de julgamento e na sentença (15º-I do NRAU/12). Este processo tem natureza urgente em virtude do disposto no artº 15º-S nº 5 e nº 8 do NRAU/12 não havendo lugar à sua suspensão durante as férias judiciais nem a qualquer dilação até à tomada de decisão, preferindo os atos a praticar pelo juiz no âmbito deste processo a qualquer outro processo não urgente.

Trata-se de uma fase jurisdicional marcada assumidamente pela celeridade processual mas que tem de procurar um ponto de equilíbrio entre dois interesses antagónicos e em litígio: por um lado, o direito de exercício do contraditório para permitir ao requerido a apresentação da sua defesa e, por outro, a possibilidade do arrendatário ter interesse, apenas e só, em retardar o despejo com o recurso ao incidente de oposição frustrando, pelo menos temporariamente, a pretensão do senhorio<sup>64</sup>. A solução encontrada pelo legislador para equilibrar estas antagónicas pretensões radica num prazo relativamente curto entre a marcação da data de audiência de julgamento e a prolação da respetiva sentença: 20 dias, nos termos do disposto no artº 15º-I do NRAU/12 para se realizar a audiência de julgamento a contar da distribuição.

Perante as partes em juízo o primeiro ato do juiz é tentar a conciliação das partes<sup>65</sup> e frustrando-se tal intento segue-se a produção de prova<sup>66</sup> até 3 testemunhas por cada parte, e apenas um perito para a prova pericial, podendo o juiz suspender a audiência para a realização de alguma diligência de prova que considere essencial e indispensável para a boa decisão da causa, devendo marcar logo a sua continuação no prazo de 10 dias<sup>67</sup>. A sentença é logo ditada para a ata<sup>68</sup> e comunicada às partes.

Se a oposição for julgada procedente, mesmo que o senhorio recorra nos termos do artº 15º-Q, com efeito meramente devolutivo, o despejo não pode ter lugar pois não há qualquer decisão judicial que o fundamente. Pelo contrário, se a oposição for julgada improcedente a sentença constitui título para desocupação do imóvel e tutela a pretensão do senhorio que pode imediatamente acionar a desocupação do imóvel arrendado.

---

<sup>63</sup> - Cfr. Arts. 15º-H e 15º-I do NRAU/12 sobre a tramitação e formalismo da audiência de julgamento.

<sup>64</sup> - Cfr. MARIA OLINDA GARCIA, op. cit. P. 214.

<sup>65</sup> - Artº 15º-I nº 3 do NRAU/12

<sup>66</sup> - Artº 15º-I nº 4 do NRAU/12

<sup>67</sup> - Artº 15º-I nº 8 do NRAU/12

<sup>68</sup> - Artº 15º-I nº 9 do NRAU/12

## 2.6 – DESOCUPAÇÃO, PAGAMENTO DE RENDAS E ENTRADA IMEDIATA NO LOCADO

A desocupação do locado tem por base um título que se forma por decisão do tribunal desfavorável à oposição apresentada pelo arrendatário ou com base no título para desocupação do locado formado nos termos do artº 15º-E do NRAU/12. Entra-se na “fase executiva” do PED, que legitima a entidade competente para proceder à efetiva desocupação do locado e se desloque ao imóvel para tomar posse do mesmo. O inquilino tem a obrigação, findo o contrato, de restituir o locado. Contudo, havendo por parte do arrendatário resistência à desocupação e não sendo possível proceder-se à imediata desocupação do locado podem os agentes executores solicitar diretamente o auxílio das autoridades policiais sempre que seja necessário arrombar portas e substituir fechaduras<sup>69</sup>. Esta solicitação, feita diretamente, pressupõe que o juiz já se pronunciou sobre a entrada no local aquando da audiência de julgamento<sup>70</sup> pelo que não se afirma necessário qualquer autorização judicial posterior. Quanto a esta pronuncia por parte do Juiz, MARIA OLINDA GRACIA entende não se tratar de um poder-dever uma vez que, o nº 7 do artº 15º do NRAU/12, “*não estabelece o dever de o juiz conceder imediatamente autorização para entrada no domicílio*” pois conjugando esta norma com o nº 3 do artº 15º-L constatamos que o “*juiz tem a faculdade de proceder à audição do arrendatário, sempre que o considere necessário para conceder a autorização de entrada no domicílio*”<sup>71</sup>. Saliente-se que, mesmo havendo autorização judicial, o executor do despejo deverá suspender as diligências tendentes ao despejo se o arrendatário lhe apresentar atestado médico que comprove que o despejo coloca em risco a sua vida ou a de pessoa que se encontre no locado por razões de doença aguda, devendo indicar fundamentadamente o documento o prazo durante o qual se deve suspender a execução<sup>72</sup>. Esta e outras razões ligadas ao mais elementar respeito pela dignidade da pessoa humana (por exemplo, crianças ou idosos no imóvel a despejar) devem levar o executor a suspender as diligências

---

<sup>69</sup> - Artº 15-J nº 3 do NRAU/12

<sup>70</sup> - Cfr. Artº 15 nº 7 do NRAU/12: o juiz pronuncia-se sobre a autorização de entrada no domicilio mesmo que tal não tenha sido requerido.

<sup>71</sup> - MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado*, Regime Substantivo e Processual, Coimbra Editora, 3ª Edição, 2014, pp. 199-200.

<sup>72</sup> - Artº 15º-M, nº 2 do NRAU/12

de desocupação do imóvel até serem encontradas respostas pelas entidades assistenciais competentes<sup>73</sup>.

Contudo, situação diferente verifica-se no caso em que o juiz não tenha sido chamado a dirimir o litígio, por exemplo, por não ter sido deduzida oposição e tendo sido constituído título executivo em sede do BNA. Não tendo o procedimento chegado a tribunal o juiz não teve oportunidade de se pronunciar sobre a autorização de entrada no domicílio, nos termos anteriormente referidos. Nesta situação, a entrada no domicílio carece de prévia autorização judicial uma vez que nos termos do artº 34º nº 2 da CRP é esta a única autoridade competente para determinar a entrada das autoridades policiais no domicílio do cidadão<sup>74</sup>. A entrada do executor no locado carece sempre de prévia autorização judicial, seja em que fase for do procedimento, podendo mesmo o executor requerer ao tribunal essa autorização<sup>75</sup>. A prévia autorização judicial para entrada no domicílio do arrendatário decorre de um imperativo constitucional ínsito no artº 34º, nº2 da CRP

Situação mais complexa, problemática e polémica prende-se com o locado em que haja *indícios de abandono* que na conjugação dos artºs 14º nº 2 e 3 do DL 1/2013 com os artºs 12º a 14º da Portaria nº 9/2013 vieram completar o regime do artº 15º-L do NRAU/12 excepcionando a necessidade de prévia autorização judicial para entrada no domicílio. Nesta situação, o executor do despejo não pode entrar imediatamente no imóvel mas tem que nele afixar, com a antecedência mínima de 20 dias, aviso com a indicação da data e hora em que deverá ocorrer a entrada e posse do imóvel, tomando nota das condições em que o mesmo se encontra e confirmando a existência dos indícios de abandono previstos no DL Nº1/2013. O artº 14º nº 2 do citado diploma prevê a entrada no domicílio sem autorização judicial desde que se verifiquem os indícios de abandono elencados no nº 4 do mesmo artigo<sup>76</sup>. Discordamos desta posição conforme opinião desenvolvida no capítulo III referente à análise crítica de aspetos menos conseguidos do PED.

---

<sup>73</sup> - Cfr. MARIA OLINDA GARCIA, op. cit. P.218.

<sup>74</sup> - Vide o artº 14º nº 1 do DL Nº 1/2013 que determina que tratando-se de imóvel que constitua domicílio do arrendatário e este não abandone voluntariamente ou não cumpra o que foi acordado, nos termos do artº 15º-J nº 2 do NRAU/12, a entrada do executor no locado carece, pois, de prévia autorização judicial.

<sup>75</sup> - Nos casos em que o processo ainda não tenha sido distribuído o requerimento apresentado pelo executor é respondido no prazo de 5 dias, conforme o artº 15º-L do nº 1 do NRAU/12.

<sup>76</sup> - O fornecimento de água ou de eletricidade interrompido há mais de 2 meses; o recetáculo do correio cheio ou o imóvel devoluto, situação confirmada por pessoa residente na área do locado e com conhecimento directo.

O DL nº 1/2013, nos artigos 7º, 12º e 13º regula os procedimentos respeitantes à cobrança de rendas, encargos ou despesas em atraso que o senhorio tenha reclamado no requerimento de despejo e tendo-se formado título executivo para pagamento de quantia certa nos termos do artº 15º-J nº 5 do NRAU/12, sendo certo que tal título só pode formar-se contra os arrendatários e já não, no âmbito do procedimento Especial de Despejo, contra devedores subsidiários, nomeadamente contra fiadores<sup>77</sup>.

## 2.7 – DESTINO DOS BENS

Concretizada a entrada no imóvel o executor da desocupação investe de seguida o requerente na posse do imóvel nos termos do disposto no nº 1 do artº 15º do DL nº 1/2013, entregando-lhe os documentos e as chaves, procede ao arrolamento dos bens que se encontrem no locado e notifica o arrendatário ou caso este esteja ausente afixa notificação na porta do imóvel, para que este remova os bens no prazo de 30 dias findos os quais se consideram abandonados<sup>78</sup>. Tal como temos referido, é uma obrigação legal do arrendatário, findo o contrato, proceder à desocupação do locado e à sua restituição nas condições em que o mesmo lhe foi entregue<sup>79</sup>. É, pois, obrigação do arrendatário restituir o imóvel no estado em que o recebeu<sup>80</sup> e justificando-se, por isso, o imediato arrolamento dos bens que se encontrem no locado para determinar posteriormente quais os que possam ser propriedade do arrendatário e os que são pertença do senhorio. *“É que a obrigação de entrega de coisa locada só estará cabalmente cumprida quando o local for deixado devoluto, caso tenha sido dado de arrendamento nessa qualidade”*<sup>81</sup>.

## 2.8 – SUSPENSÃO DA DESOCUPAÇÃO DO LOCADO

A suspensão da desocupação do locado é regulada pelo artº 15º-M do NRAU/12 e tem semelhança com o regime processual da execução para entrega de coisa imóvel arrendada prevista no artº 863 do CPC. As condições para a suspensão estão vertidas no

---

<sup>77</sup> - Cfr. MARIA OLINDA GARCIA, op. cit. P.218.

<sup>78</sup> - Cfr. Artº 15º-K do NRAU/12 com o artº 16º do DL nº 1/2013

<sup>79</sup> - Cfr. Art 1038º al. i) ; 1043º nº 1; 1081º nº 1 do Código Civil

<sup>80</sup> - Salvaguardando-se as deteriorações lícitas previstas no artº 1037 do CC.

<sup>81</sup> - MARIA OLINDA GARCIA. Op. cit. P.219.

articulado e referem-se à ausência de intervenção do detentor do locado no procedimento exibindo o mesmo título de arrendamento ou subarrendamento válidos e com data anterior ao início do procedimento especial de despejo<sup>82</sup>. A suspensão ocorre também se estiver em causa uma doença aguda da pessoa que se encontra no locado, confirmada por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução<sup>83</sup>.

## **2.9 – DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL ARRENDADO PARA HABITAÇÃO**

O diferimento da desocupação previsto no artº 15º-N do NRAU/12 corresponde, no essencial, ao disposto no artº 864º do CPC com a epígrafe *Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação* que corresponde à desocupação na execução para entrega de imóvel arrendado. O disposto neste artigo é complementado pelo artº 15º-O cujas regras se aplicam exclusivamente ao arrendamento habitacional. Nesta situação não está em causa um meio de defesa do arrendatário contra a pretensão do senhorio mas tão só, *por razões sociais imperiosas*, um pedido de diferimento, para um prazo mais alargado, do despejo inicialmente acordado enquanto o arrendatário procura uma solução de alojamento alternativa ao extinto contrato, não podendo o período de diferimento exceder 5 meses<sup>84</sup>.

O fundamento que justifica o pedido de adiamento da desocupação assenta, conforme determina o nº1 do artº 15º-N, em *razões sociais imperiosas*, um conceito vago e indeterminado cuja concretização é feita nas alíneas a) e b) do nº 2 do mesmo artigo. Assim, justifica-se o deferimento do pedido de desocupação do imóvel sempre que se verifique uma das duas situações elencadas: o arrendatário carecer de meios económicos e, por isso, não pagar a renda (al. a) ou ser portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% (al.b). Estando o arrendatário numa destas duas situações, nos termos do nº 1 do artº 15º-N faz o pedido *junto do Tribunal da situação do locado*, nos 15 dias após a notificação do BNA<sup>85</sup> e o juiz decide segundo o seu prudente arbítrio, tendo por

---

<sup>82</sup> - Cfr. Artº 15º-M nº 1 do NRAU

<sup>83</sup> - Artº 15º-M nº 2 do NRAU.

<sup>84</sup> - cfr. Artº 15º-O do NRAU/12.

<sup>85</sup> - Artº 15º-D nº 1 al. b) segunda parte

base a análise concreta das circunstâncias do arrendatário e dos requisitos exigidos para a atribuição do diferimento, particularmente, as *exigências de boa fé*, a circunstância de não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que com ele habitam, a sua idade e estado de saúde, bem como, a situação económica e social das pessoas envolvidas no despejo.

Apesar da interpretação do nº 1 do artº 15º-N que induz a que o pedido de diferimento possa ser apresentado junto do tribunal do locado, o artº 11 nº 1 al. b) da Portaria nº 9/2013 determina que o requerimento de suspensão da desocupação do locado seja apresentado exclusivamente no BNA.

O artº 15º-O, que complementa o artº 15º-N, corresponde no essencial ao artº 865º do CPC e estabelece as regras do diferimento com a salvaguarda inicial de que se trata de processo urgente. Contudo, os 20 dias, a contar da apresentação do requerimento do arrendatário, que o juiz dispõe para proferir a decisão são manifestamente insuficientes atendendo que o senhorio tem um prazo de 10 dias para contestar e que é necessário agendar audiência para produção de prova que poderá incluir 6 testemunhas (3 para cada parte). Na prática, será muito difícil de cumprir este prazo atendendo às diligências de prova e ao prazo de contestação do senhorio.

## CAPITULO III

### 1 – PONTOS CRÍTICOS DO PED

A Lei nº 31/2012, de 14 de agosto procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, com alterações introduzidas no Código Civil, no Código de Processo Civil e na própria Lei 6/2006 de 27 de fevereiro, sendo que uma das medidas introduzidas e aprovadas por esta lei, com o objetivo de dinamizar o mercado do arrendamento urbano, foi a criação do *Procedimento Especial de Despejo* do local arrendado por forma a permitir a célere recolocação do mesmo no mercado de arrendamento.

Na base desta alteração legislativa figurou a intenção e a necessidade de dotar o contrato de arrendamento de maior robustez e segurança, com uma alargada eficiência e com uma generosa capacidade de resposta às situações de incumprimento contratual permitindo que a desocupação do imóvel fosse feita de forma célere e eficaz no caso de incumprimento por parte do arrendatário. Esta necessidade de ter uma mercado de arrendamento a funcionar de forma *célere e eficaz* tem por escopo fomentar a confiança dos senhorios e dinamizar o mercado de arrendamento, como setor estrutural da economia do país.

Como já tivemos oportunidade de referir, e resulta da nova redação do artigo 15<sup>a</sup> do NRAU, conferida pela Lei nº 31/2012, o *PED* surge como o meio mais eficaz para efetivar a cessação do arrendamento, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data estipulada por convenção entre as partes<sup>86</sup>, tendo, para esse efeito, sido criado o Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) junto da Direção Geral da Administração da Justiça, com âmbito nacional, e competência exclusiva, ou mais propriamente, quase-exclusiva, como veremos adiante, para a tramitação do procedimento especial de despejo.

A ideia que presidiu à conceção do PED foi a de simplificação, celeridade e eficiência na efetiva cessação do arrendamento e consequente desocupação do locado. Como não há “*bela sem senão*” também esta preocupação extrema de facilitar ao máximo o processo de desocupação do locado pode restringir, abaixo dos mínimos constitucionalmente previstos, o direito à habitação dos arrendatários.

---

<sup>86</sup> - Cf. Artº 15º, nº 1 da Lei 6/2006 (NRAU).

## 2 – O LOCADO COM INDÍCIOS DE ABANDONO

Um dos aspetos sensíveis e problemáticos, relacionados com a desocupação do locado, foi introduzido pelo Decreto-Lei nº 1/2013, de 7 de janeiro, que procede à instalação e à definição das regras de funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento e do Procedimento Especial de Despejo.

No que concerne à desocupação do locado, caso o imóvel arrendado seja domicílio do arrendatário e este não o desocupe livremente dentro do prazo estabelecido na lei ou no prazo acordado com o senhorio, para se proceder à desocupação é necessária a prévia autorização judicial para a entrada no domicílio arrendado<sup>87</sup>. No entanto, o citado diploma legal no nº 2 do artº 14º abre portas para uma situação peculiar de acesso ao domicílio arrendado quando “*existem indícios de que o mesmo se encontra abandonado, ou seja, nas situações em que se verifiquem duas das seguintes circunstâncias: “o fornecimento de água ou de eletricidade estiver interrompido há mais de dois meses; o receptáculo postal se encontre cheio ou pessoa residente na área do locado e com conhecimento direto confirme que o imóvel se encontre devoluto”*”<sup>88</sup> a entrada no locado não carece de prévia autorização judicial<sup>89</sup>. Nestes casos, o Agente de Execução, o Notário ou o Oficial de Justiça têm de confirmar a existência dos indícios de abandono e lavram auto dos mesmos e do aviso do dia e hora de entrada no imóvel arrendado e que por eles deve ser afixado com uma antecedência não inferior a 20 dias<sup>90</sup>. O recurso às autoridades policiais, por parte dos agentes executores poderá ser feito sempre que seja necessário proceder ao arrombamento da porta e à substituição da fechadura ou sempre que se verifique um justificado receio de ser oferecida alguma resistência. Com este procedimento, o executor (agente de execução, notário ou oficial de justiça) investe o senhorio na posse do imóvel entregando-lhe os documentos e as chaves.

As circunstâncias indiciárias de abandono do imóvel, referenciadas no nº 4 do artº 14 do Decreto-Lei nº 1/2013, para lá de desprovidas de força suficiente, não são

---

<sup>87</sup> - artº 14º nº 1 do Decreto-Lei nº 1/2013 de 7 de janeiro

<sup>88</sup> - Prêambulo do DL nº 1/2013, de 07 de janeiro.

<sup>89</sup> - O artº 1083º, nº 2 al. d) do Código Civil prevê a resolução do contrato de arrendamento pelo “*não uso do locado por mais de um ano*”. Esta situação de não uso, interpretação diferente de abandono, conhece algumas exceções que salvagam o cumprimento do contrato, nomeadamente, as previstas no artº 1072º, nº 2: força maior ou doença, deveres militares ou profissionais, situações da vida que se compreendem, acontecem e aceitam e que, em nosso ver, não foram tidas em conta no DL nº 1/2013.

<sup>90</sup> - artº 14º nº 3 do Decreto-Lei nº 1/2013 de 7 de janeiro.

cumulativas, ou seja, apenas é suficiente que se verifiquem duas das três circunstâncias apontadas. Isto equivale a dizer que estando, por exemplo, o fornecimento de água e de energia interrompidos há 2 meses devido a um erro de pagamento por débito bancário e juntando a isso a circunstância de se encontrar internado numa unidade hospitalar por aquele período, sem que tenha tido oportunidade ou auxílio familiar para lhe desocupar a caixa do correio, arrisca-se este inquilino a constatar, quando regressar, que não pode entrar no seu domicílio porque lhe foi arrombada a porta e mudada a fechadura. As duas últimas circunstâncias elencadas no n.º 4 do art.º 14.º - a total ocupação da caixa do correio (com publicidade e correspondência avulsa) e o imóvel encontrar-se devoluto por confirmação de pessoa com conhecimento direto e com residência na área do locado – são circunstâncias pouco consistentes e desprovidas de força suficiente para serem tidas como fundamento autónomo para a entrada no domicílio, uma vez que facilmente podem ser falsamente induzidas por terceiro em conluio com o senhorio, ou por ele próprio, para obter de forma fácil e engenhosa a desocupação do imóvel.

O não uso do imóvel por mais de um ano já se encontra regulado no Código Civil, nos artigos 1072.º e 1083.º n.º 2 al. d) e constitui um fundamento para a resolução do contrato de arrendamento. O conceito “não uso”, na prática, significa que o arrendatário não se encontra, não utiliza ou não se serve do locado<sup>91</sup> mas não possui a mesma semântica e nem o mesmo sentido jurídico do “abandonar”<sup>92</sup> e prevê no Código Civil situações de exceção ao “não uso” que possam decorrer de circunstâncias especiais ou de força maior da vida do arrendatário, tais como a doença ou deveres militares ou profissionais<sup>93</sup>. Outra causa que exceciona o incumprimento do contrato e a sua resolução com base no não uso será o estado de gradação do edifício por falta de intervenção e de obras de manutenção

---

<sup>91</sup> - “A essência do conceito de não uso habitacional (prédio desabitado/encerrado ou que deixou de constituir residência permanente) reside na desativação do locado, mantido fechado ou não utilizado para habitação, traduzindo-se num efetivo desaproveitamento do arrendado, sem retirada do proveito habitacional previsto, compreendendo-se que o arrendatário que não usa e frui do locado o deva restituir” Ac. TRP de 23-02-2016 (Proc. n.º 409/14.2TBBSTS.P1) in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) consultado em 12-05-2017.

<sup>92</sup> - No Dicionário Online PRIBERAM da Língua Portuguesa abandonar tem o significado de “Deixar ao desamparo”; “Fugir de”; “Retirar-se de”; “Deixar o lugar em que o dever obriga a estar”, enquanto que o não uso (por contraponto com uso) significa “Deixar de se servir de” “ Deixar de ter serventia” ou “emprego frequente, serventia” in <https://www.priberam.pt/dlpo/abandonar>, consultado em 12-05-2017.

<sup>93</sup> - Seria o caso de um militar, arrendatário, solteiro, que fosse cumprir uma missão internacional humanitária de 6 meses para o Afeganistão e não tendo ninguém que lhe fosse desocupar a caixa do correio e tendo tido o corte de luz ou água por um eventual erro no desconto direto bancário, quando terminasse a sua missão no estrangeiro e regressasse poderia ser confrontado com o despejo do locado e as inerentes consequências relativas aos seus bens pessoais.

por parte do senhorio<sup>94</sup>. Esta desconsideração, por parte do DL 1/2013, de eventuais situações fatídicas ou de força maior que possam condicionar temporariamente o uso do locado por parte do arrendatário e configurem uma hipotética “situação de abandono” parecem-nos excessivas, não salvaguardando convenientemente o direito fundamental do arrendatário à habitação.

O direito à habitação está constitucionalmente consagrado no artº 65º da Lei Fundamental assente no “direito à intimidade pessoal e à privacidade familiar”. O facto de se tratar de um imóvel arrendado nem por isso diminui ou esmorece este direito à habitação. Pelo contrário, a habitação é o local onde o cidadão estabelece o seu domicílio, a sua residência, a sua casa de morada de família, contribuindo o arrendamento de forma decisiva para a concretização deste direito constitucional. Este direito fundamental que a Constituição consagra no artº 65º e que consiste no acesso à habitação - que inclui, naturalmente, o arrendamento como uma das suas modalidades a par da aquisição - da concretização deste preceito constitucional impõe ao Estado uma obrigação de natureza prestacional mas apresenta também, como defendem GOMES CANOTILHO e VITAL MOREIRA, outros direitos económicos, sociais e culturais de natureza negativa, como seja, por exemplo, o direito de não ser arbitrariamente privado de habitação ou de não ser impedido de conseguir uma<sup>95</sup>. Da aplicação analógica deste preceito é que deriva a proteção do inquilino contra despejos arbitrários por parte do Estado arrendatário ou de terceiro (senhorio), sem que estejam devidamente fundamentadas as causas previstas na lei, ou seja, Estado ou terceiro senhorio têm a uma obrigação de “*non facere*” em face do direito fundamental à habitação do arrendatário.

A regra para entrada na habitação é a da autorização judicial, tal como é referido no nº 1 do artº 15º-L do NRAU, naquelas situações em que o arrendatário não desocupe o domicílio de livre vontade ou não cumpra com o prazo acordado com o senhorio – nos termos do nº 2 do artº 15º-J do NRAU. Só nestes termos se aceita que o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça procedam para poderem intrometer-se numa área privada e interferirem com um direito constitucionalmente protegido como é o direito à habitação ou domicílio. Esta necessidade de intervenção judicial num procedimento extrajudicial é

---

<sup>94</sup> - cfr. Ac. TRP de 26-11-2013 (Proc. nº641/12.3TBVCD.P1) in <http://www.dgsi.pt> consultado em 12-05-2017.

<sup>95</sup> CANOTILHO, J.J. Gomes; MOREIRA, Vital – *Constituição da República Portuguesa Anotada*, volume I, 4ª Edição revista, Coimbra Editora, 2007, pp. 833-834.

reveladora da importância da privacidade do direito à habitação no nosso quadro legal pelo que custa a compreender o facilitismo que se possa vir a adotar para a entrada no domicílio “*com indícios de abandono*”, sem qualquer sindicância ou autorização judicial. Vai neste sentido o pensamento de EDGAR VALENTE ao afirmar que “*não estará isento de dúvidas, o disposto no n.º 2 e seguintes do art.º 14.º do DL n.º 1/2013, onde se prevê a entrada no imóvel arrendado por parte do executor do despejo sem que para tal seja necessária a autorização judicial, nomeadamente, em situações que indiquem o abandono do locado por parte do arrendatário*”<sup>96</sup>. Ainda, neste sentido, MARIA OLINDA defende que “*para além da perda do direito à habitação, o arrendatário pode ainda ser lesado no seu direito de propriedade de bens que se encontrem no locado arrendado e que se presumem abandonados, nos termos do art.º 15.º-K*”<sup>97</sup> (do NRAU).

O art.º 34.º n.º 2 da Constituição determina explicitamente que “*a entrada no domicílio dos cidadãos contra sua vontade só pode ser ordenada pela autoridade judicial competente*”, o que se entende, dado o carácter pessoal, íntimo e reservado do espaço destinado à habitação, como o é o domicílio. Assim, entendemos que é inconstitucional a entrada do executor no imóvel arrendado, nos termos e conforme dispõe o art.º 14.º n.º 2 e seguintes do DL n.º 1/2013, sem que para tal tenha a necessária autorização judicial, por violação deste citado n.º 2 do art.º 34.º da CRP, uma vez que tal previsão legal desconsidera, como vimos, fatores pessoais como a ausência temporária do arrendatário por motivos de saúde, de trabalho ou de outra qualquer natureza pessoal<sup>98</sup>. E é também o entendimento de MARIA OLINDA que defende que “*tratando-se de arrendamento habitacional, a entrada forçada no local arrendado tem de ser antecedida de autorização judicial (...). Esta necessidade de prévia autorização judicial para entrada no domicílio do arrendatário decorre do imperativo constitucional inscrito no art.º 34.º n.º da Constituição da República Portuguesa*”<sup>99</sup>

Defendemos, por isso, que o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça a quem esteja entregue à execução desta medida de despejo, inclusivamente na situação

---

<sup>96</sup> VALENTE, Edgar A. M. – *Procedimento Especial de Despejo, com as alterações resultantes da Lei 79/2014*, Coimbra Editora, Fevereiro de 2015, p. 82.

<sup>97</sup> GARCIA, Maria Olinda – *Responsabilidade Civil pelo uso indevido ou abusivo do procedimento especial de despejo*, in Revista Vida Judiciária, setembro 2016.

<sup>98</sup> Cfr. VALENTE, Edgar, op.cit, p. 83.

<sup>99</sup> - GARCIA, Maria Olinda, op. cit. P.217.

prevista no artº 14º do DL nº 1/2013, deverá fazer-se acompanhar sempre da necessária autorização judicial para entrada no imóvel arrendado<sup>100</sup>.

### 3 – O DIREITO DE DEFESA DO ARRENDATÁRIO

O arrendatário, requerido no procedimento especial de despejo, logo que seja notificado pelo BNA do requerimento de despejo, pode decidir não desocupar o locado dentro do prazo de 15 dias, nos termos do nº 1 do artº 15º-F do NRAU/12, e exercer o direito de defesa que a lei, no artigo referido, lhe confere para se opor à pretensão do requerente, fazendo valer o seu direito à habitação, desde que assente em fundamento válido. Tal como refere MARIA OLINDA GARCIA, o “*arrendatário faz uso reprovável do PED quando infundadamente deduz oposição à pretensão do despejo*”<sup>101</sup> e arrisca-se, assim, a ser responsabilizado pelos danos que causar ao requerente bem como numa condenação em multa<sup>102</sup>.

Além desta obrigação de fundamentação válida, o arrendatário está condicionado por outras imposições legais cujo incumprimento impossibilitam a sua defesa e determinam que a oposição (defesa) do requerido se tenha por não deduzida. Neste sentido, o arrendatário, para fazer valer a sua pretensão e poder apresentar a sua defesa, aquando da oposição, terá que respeitar, nos termos do artº 15º-F do NRAU, as seguintes formalidades: deve ser apresentada junto do BNA apenas por via eletrónica (nº 2); deve o requerido juntar documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça (nº3); deve ser paga a caução das rendas, a que se refere o nº 3; deve constituir (obrigatoriamente) advogado para apresentar eletronicamente oposição, sob pena de pagamento de multa no valor de 2 unidades de conta processuais (nº 2).

Pelo exposto se conclui que o direito de defesa do arrendatário, no âmbito do PED, está fortemente condicionado por um conjunto de fatores dos quais resultam um encargo de tal modo oneroso e excessivo que conduzem facilmente o arrendatário a prescindir da sua defesa. Confrontado com as rigorosas formalidades impostas e atendendo ao bem que

---

<sup>100</sup> O artº 15 nº 7 do NRAU prevê que o juiz se pronuncie sobre a autorização de entrada no domicílio logo na fase de distribuição dos autos.

<sup>101</sup> - MARIA OLINDA GARCIA , Responsabilidade Civil pelo uso indevido ou abusivo do procedimento especial de despejo, in Revista Vida Judiciária, setembro, 2016.

<sup>102</sup> - Multa de valor igual ou superior a 10 vezes a taxa devida, conforme prescreve a al. e) do nº 4 do artº 15º-D do NRAU.

pretende salvaguardar, que é o direito à habitação e de permanecer no locado, o arrendatário é esmagado pelo peso deste formalismo legal que o leva a prescindir do seu direito de defesa o que aumenta, assim, de forma significativa, a evidente vulnerabilidade do requerido em face da notificação do despejo. A título exemplificativo deste excesso de encargos vejamos a exigência legal do pagamento de caução até ao valor de 6 rendas<sup>103</sup>, como forma de garantir a posição do senhorio, e por aqui facilmente se compreende que não será fácil ao arrendatário dispor de tal capacidade económica para poder dirimir tamanha obrigação.

Este é um exemplo claro de um ónus pensado com o objetivo de dissuadir o arrendatário de exercer o seu direito de oposição e defesa. Se, por norma, o arrendatário é aquele que não dispõe de capacidade económica para aquisição de habitação própria e permanente, não deixa de ser no mínimo curioso, que a lei lhe exija para o exercício do direito de defesa uma elevada capacidade económica para prestar caução, o que denota uma desconformidade com a lógica que preside à política de incremento do arrendamento e que, no limite, assume contornos de inconstitucionalidade. Mesmo que o arrendatário seja beneficiário do Apoio Judiciário (e só beneficia deste apoio quem fundamentadamente demonstre escassez de recursos económicos) não fica isento da obrigação de pagamento da caução relativa às rendas em atraso, nos termos do que dispõe o artº 15º-F nº 3 e 5 do NRAU e o nº 2 do artº 10º da Portaria 9/2013, de 10 de janeiro<sup>104</sup>. Não deixa de ser contraditório esta consignação legal, que divide a Jurisprudência<sup>105</sup>, quando existe por parte do arrendatário um atraso no pagamento de rendas, devido a dificuldades económicas e o mesmo recorre ao Apoio Judiciário, que lhe é concedido, para se defender do despejo mas, em contrapartida, é obrigado a depositar caução correspondente às rendas em atraso (que pode ir até ao limite de 6) para poder exercer o seu direito de defesa, não lhe valendo de nada a já alegada e comprovada insuficiência económica que lhe ditou a concessão do Apoio Judiciário.

---

<sup>103</sup> - cfr. Artº 15-F nº 3 do NRAU.

<sup>104</sup> - vide Ac. TRL de 02/06/2016 (Proc. Nº 1347-15.7YLPRT.L1-6) e Ac. TRL de 28-04-2015 (Proc. nº 1945/14.6YLPRT-A.L1-7) que confirmam que “*O arrendatário que beneficie de apoio judiciário não está dispensado de prestar a caução a que se refere o n.º3 do art.º 15.º F do NRAU, para o efeito de deduzir oposição ao procedimento especial de despejo*”. No mesmo sentido o Ac. TR de Évora de 25-09-2014 (proc. Nº 1091/14.2YLPRT-A.E1) todos in <http://www.dgsi.pt> consultados em 12-05-2017.

<sup>105</sup> - Em sentido contrário vide AC.TRL de 26/04/206 (Proc. Nº 4024/15.5YLPRT.L1-7) conclui que “*O requerido que beneficie de apoio judiciário está, para o efeito de deduzir oposição ao procedimento especial de despejo, dispensado de prestar a caução a que se refere o nº 3 do art. 15º-F do NRAU*” in <http://www.dgsi.pt> consultado em 12-05-2017.

O artº 10º nº2 da Portaria 9/2013 de 10 de janeiro ao determinar a obrigatoriedade da apresentação do documento comprovativo do pagamento da caução devida juntamente com a apresentação da oposição, independentemente de ter sido concedido apoio judiciário ao arrendatário, entra em notória contradição com o nº 3 do artº 15º-F do NRAU que isenta da prestação dessa caução os beneficiários do apoio judiciário. No entendimento dos Acórdãos do TRL de 19-02-2015 (Proc. 4118/14.4TCLRS.L1-2) e de 09-12-2015 (Proc. nº 451/15.6YLPRT.L1-2) e o Ac. do TRP de 03-03-2016 (Proc. Nº 3055/15.0YLPRT.P1) esta contradição resolve-se pela prevalência da fonte de maior hierarquia (*lex superior derogat ligi inferiori*), salvaguardando, deste modo, a defesa do arrendatário que, por ter poucos recursos lhe foi concedido o apoio judiciário e, como tal, fica dispensado de prestar caução<sup>106</sup>.

Esta é uma preocupação demonstrada por alguns autores, como ELISABETH FERNANDEZ, quando afirma que *“nos preocupa que a possibilidade de dedução eficaz de oposição seja condicionada ao caucionamento das rendas em atraso até ao valor de 6 rendas. No fundo do que se trata é de dificultar ou mesmo impedir ao sujeito para o qual o contencioso foi deslocalizado (invertido) a possibilidade de o introduzir e de o exercer”*<sup>107</sup>. É um caso que, no entender da citada autora, aparece como um contrassenso ao ser exigida *“para ser exercido o direito de se opor (impugnar) à própria cessação operada, impedindo a sua transformação em título executivo para entrega de coisa certa”*<sup>108</sup>.

De realçar que, neste âmbito, há uma desconformidade constitucional entre esta exigência de prestar caução para o arrendatário imposta pela Portaria 9/2013 no seu artº 10º, com a norma que determina que o arrendatário fica isento da mesma caso lhe sido concedido o apoio judiciário (cfr. 15º-F, nº3). Por outro lado, esta situação de desigualdade configura, em nosso entender uma discriminação que viola o princípio da igualdade de tratamento. Trata-se de uma situação desproporcional, sobretudo porque ainda não há título

---

<sup>106</sup> - Vide Ac.TRL de 19-02-2015 (Proc. Nº 4118/14.4 TCLRS.L1-2) *“A norma do art.º 10º da portaria 9/2013, de 10 de Janeiro, ao estabelecer que o documento comprovativo do pagamento da caução deve ser apresentado juntamente com a oposição, independentemente de ter sido concedido apoio judiciário ao arrendatário, contraria o art.º 15º-F, n.º 3, do NRAU, que, incontornavelmente, isenta de tal ónus de prestação de caução o requerido que beneficie de apoio judiciário. Estando em causa um conflito entre duas normas de direito infraconstitucional, o mesmo apenas pode ser resolvido pela prevalência da fonte de maior hierarquia”*. E no mesmo sentido o AC. TRP de 03-03-2016 (Proc. 3055/15.0YLPRT. P1) *Beneficiando de apoio, na modalidade de dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo, o arrendatário está isento de demonstrar o pagamento da caução normalmente exigida como condição de admissibilidade da oposição ao pedido de despejo”*.

<sup>107</sup> - Idem, ibidem, pag. 82.

<sup>108</sup> - Idem, ibidem, pag. 83.

formado, pois a garantia que se exige aqui não é para suspender a execução mas tão só para exercer o direito de oposição ou impugnação à própria cessação e evitar que se transforme em título executivo para entrega de coisa certa. Tal decorre do próprio artº 15º-F, nº 4 do NRAU que determina que “*não se mostrando paga a taxa ou a caução previstas no momento anterior, a oposição tem-se por não deduzida*”.

Estas formalidades determinadas no artº 15º-F do NRAU, em particular a exigência da caução imposta pelo artº 10º da Portaria 9/2013, constituem igualmente um determinante limitador da defesa e exercício do direito constitucional à habitação impondo ao arrendatário um ónus de tal forma desproporcionado que o condiciona num direito fundamental.

#### **4 – DESOCUPAÇÃO DO LOCADO**

Tendo o requerimento de despejo sido transformado em título executivo – porque o arrendatário nada fez ou porque deduziu oposição fora do prazo e esta não foi aceite, ou porque não prestou caução, tendo-se, portanto, por não deduzida, forma-se um título para desocupação do locado. Se apresentada a oposição por parte do requerido mas sendo esta julgada improcedente, daqui resulta, por outro lado, uma decisão judicial para desocupação do locado. Quer num caso, quer noutra, o arrendatário não desocupou voluntariamente o locado no tempo devido.

Quer se trate de um título ou de uma decisão judicial para desocupação do locado, o executor vai encetar um conjunto de diligências com a finalidade de obter a desocupação do locado, entre as quais a lei prevê o recurso a um eventual auxílio por parte das autoridades policiais, caso o arrendatário não demonstre cooperação e seja necessário proceder ao arrombamento da porta e conseqüente substituição da fechadura para efetivar a posse do imóvel, tal como determina o nº 3 do artº 15-J do NRAU. Apesar do nº 1 do referido artigo determinar que a tomada de posse do locado por parte do executor é imediatamente a seguir à formação do título ou da decisão judicial o que é certo é que, na prática, não é bem assim que se passa uma vez que é necessário atender às necessidades pessoais de reaver os bens por parte do arrendatário e, por isso mesmo, o nº 2 do mesmo artigo prevê o estabelecimento de um prazo para a desocupação do locado com a conseqüente remoção de todos os bens móveis que se encontrem no mesmo. Não será,

contudo, displicente conceber que, não havendo acordo de prazo entre senhorio e arrendatário para a desocupação e prevendo, como vimos, o artigo 15-J n° 1 que a posse do imóvel se proceda imediatamente, inclusivamente com o recurso à solicitação direta do auxílio das autoridades policiais para procederem ao arrombamento da porta e substituição da fechadura<sup>109</sup>. Situações que se passam na realidade mas que são também reveladoras do constrangimento, ou limitação, que podem causar aos direitos constitucionais e sociais do arrendatário.

Particularmente sensível é esta possibilidade de recurso, por parte do executor, ao auxílio das autoridades policiais para o arrombamento da porta e substituição da fechadura que demonstra que o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça perante a recusa em cooperar por parte do arrendatário para a desocupação voluntária do imóvel, detém o executor um poder discricionário quanto ao despejo de imóveis. Ora, este “poder” atribuído ao executor, de livremente suscitar a intervenção das autoridades policiais, pode ser preocupante e revelar-se um atentado aos direitos sociais e pessoais do arrendatário. Esta possibilidade de recurso ao auxílio das autoridades policiais está reservada para o caso de arrombamento da porta e substituição da fechadura, situação que determina o impedimento total por parte do arrendatário em aceder ao seu domicílio com a consequente impossibilidade de retirar os seus bens pessoais. Esta é uma situação que coloca o arrendatário numa posição de grande vulnerabilidade afetando-o nos seus mais elementares direitos de acesso e fruição do seu domicílio e dos seus bens pessoais. Por isso, defende RUI PINTO que *“se o arrendatário não desocupar o domicílio de livre vontade ou incumpra o acordo previsto no n° 2 do art° 15°-J (acordo de prazo para desocupação) é necessário despacho judicial autorizativo de entrada forçada em domicílio, como exigem os arts. 15°- n°7 e 15°-L NRAU/12 e o art° 14°, n° 1 do Decreto-Lei n° 1/2013, de 7 de janeiro”*<sup>110</sup>.

A tomada de posse do imóvel pode estar condicionada por fatores diversos, tal como refere MARIA OLINDA, a este propósito, *“mesmo havendo autorização judicial para entrada no domicílio, o sujeito incumbido da execução do despejo deverá suspender as diligências executórias quando o arrendatário apresente atestado médico do qual conste que o despejo põe em risco de vida as pessoa que se encontra no local (o arrendatário ou qualquer membro do seu agregado familiar) por razões de doença aguda,*

---

<sup>109</sup> - cfr. N° 3 do art° 15-J do NRAU

<sup>110</sup> - RUI PINTO, *O Novo Regime Processual do Despejo*, Coimbra Editora, 2ª Ed. p.166.

*devendo também indicar o prazo durante o qual se deve suspender a execução, nos termos do artº 15º-M nº 2*<sup>111</sup>. Outro aspeto sensível relaciona-se com a dificuldade séria de realojamento do despejado, que procurou regulamentar-se com a introdução do nº 3 do artº 15º do DL nº 1/2013 mas que não resolve a questão deixando dúvidas interpretativas. Esta norma não determina, nesta situação, o dever do executor suspender o despejo mas apenas de comunicar o facto à *câmara municipal e às entidades assistenciais competentes*. Assim, quer se estabeleça ou não um prazo para desocupação o problema de realojamento pode estar por resolver e a execução do despejo colocar em causa a salvaguarda deste direito fundamental. *“Razões de elementar respeito pela dignidade da pessoa humana, verificáveis ao nível do caso concreto, (nomeadamente existindo crianças ou idosos no local a despejar) aconselharão o executor do despejo a suspender as diligências de desocupação do imóvel, enquanto não existir resposta das entidades assistenciais competentes”*<sup>112</sup>.

## **5 – O DESTINO DOS BENS DO ARRENDATÁRIO**

Concretizada a entrada no imóvel arrendado o executor do despejo investe de seguida o requerente na posse do imóvel, nos termos do nº 1 do artº 15º do DL nº 1/2013, entregando-lhe os documentos e as chaves e procede, tal como prevê o nº 1 do artº 15º-K do NRAU, ao arrolamento dos bens que se encontrem no locado e notifica o arrendatário, ou nos casos em que este esteja ausente afixa edital na porta do imóvel, para que este remova os bens no prazo de 30 dias, findos os quais se consideram abandonados. A finalidade deste arrolamento é proceder-se a uma identificação dos bens que vão ser encontrados no local que vai ser desocupado e dos que, nos termos da lei, forem considerados abandonados porque não foram retirados no prazo devido. Estes últimos podem vir a ter como destino a venda, nos termos do disposto no artº 1267º, nº 1, al. a) do Código Civil por perda de posse do seu legítimo proprietário que, não os retirando no prazo estipulado e devido, os abandonou<sup>113</sup>.

---

<sup>111</sup> - GARCIA, Maria Olinda, op. cit. P. 217.

<sup>112</sup> - GARCIA, Maria Olinda, op. cit. P.218.

<sup>113</sup> - Cfr. Ac. TRL de 19-02-2016 (Proc. Nº 1945/14.6YLPRT.L1-1) in <http://www.dgsi.pt> consultado em 12-05-2015.

Efetivamente, é uma obrigação do arrendatário, findo o contrato, proceder à desocupação do locado e à sua restituição nas condições e no estado em que o mesmo lhe foi entregue<sup>114</sup>. Com base nesta obrigação de restituição do locado no estado em que o recebeu se justifica o imediato arrolamento dos bens que se encontram no locado<sup>115</sup> para determinar posteriormente quais os que possam ser propriedade do arrendatário e os que são pertença do senhorio.

A figura do *abandono* invocada aqui para o caso do arrendatário não desocupar voluntariamente o imóvel arrendado é extensiva também à inércia do mesmo em retirar os bens móveis que lhe pertençam, os quais ficam equiparados a bens abandonados decorrido o prazo já referido no artº 15º-K nº 2 do NRAU. Situação mais complexa, como refere MARIA OLINDA pode decorrer nos casos em que o arrendatário tenha em seu poder *móveis de terceiro (que, por exemplo lhe tenham sido comodados) a sanção do abandono não lhes deve ser estendida, tendo estes sempre o direito de os reivindicar*<sup>116</sup>.

## **6 - A SUSPENSÃO DA DESOCUPAÇÃO DO LOCADO**

A suspensão da desocupação do locado é tratada no artº 15º-M do NRAU/12 com soluções idênticas às já apresentadas no CPC nos nº 2, 3 e 4 do artº 863 regulando e prevendo o artigo do NRAU no nº 1 e no nº 2 dois tipos de hipóteses distintas de suspensão da execução da desocupação do locado.

A hipótese de suspensão previstas nas al. a) e b) do nº 1 do artº 15º-M do NRAU/12 tem uma quase equiparação às situações reguladas no nº 2 do artº 863º do CPC e assentam na necessidade de determinar a inconformidade entre os elementos que constam no título para desocupação e a situação que, em concreto, o executor do despejo se deparou, permitindo a correção de alguma eventual erro quanto à pessoa ou ao local a despejar. Esta hipótese de suspensão assenta na ideia de proteção dos direitos do arrendatário, particularmente, de gozo e fruição do imóvel arrendado<sup>117</sup>. Contudo, não é isenta de crítica

---

<sup>114</sup> - Cfr. Artº 1038 al. i); 1043 nº 1 e 1081 nº 1 do Código Civil.

<sup>115</sup> - Se o imóvel é arrendado já com os móveis e o arrendatário não acrescentou outros imóveis não há necessidade de se proceder a este arrolamento já que todos os móveis pertencem ao senhorio e não se colocando qualquer questão quanto ao destino dos bens.

<sup>116</sup> - GARCIA, Maria Olinda, op.cit. 219.

<sup>117</sup> - Cfr. PINTO, Rui, *O Novo Regime Processual do Despejo, 2ª Edição, Abril 2013, p.168*

esta previsão legal do n° 1 do art° 15°-M, em particular por OLINDA GARCIA que considera que *“a formulação literal desta ideia não surge de modo adequado, já que se reduz quase a uma transcrição de normas do CPS, sem cuidar do seu diferente contexto processual”*<sup>118</sup>. No mesmo sentido, RUI PINTO afirma que *“a identidade de teor do art° 15°-M NRAU/12 é tão grande que mais valeria o legislador ter optado por remeter para o disposto naquele artigo do Código de Processo Civil, com as devidas adaptações. Não o fez porém”*<sup>119</sup>. Em concreto, tal como refere a ilustre autora, *“a hipótese de suspensão da execução prevista na al. b) do n° 1 não faz qualquer sentido no âmbito do procedimento especial de despejo, afigurando-se como uma transcrição apressada e desatenta do disposto na al. b) do n° 2 do art° 863° do CPC”*<sup>120</sup>. A solução legal prevista é a hipótese de resolução do contrato por via judicial, ou seja, a cessão ineficaz do gozo do imóvel, conforme o disposto no art° 1083°, n° 2, al. e) o que decorrendo, nos termos do art° 1084 n° 1, uma ação de despejo e respetiva sentença, que constitui título executivo, a desocupação do imóvel decorrerá mediante a execução para entrega de imóvel arrendado, regulada pelo art° 862° e seguintes do CPC, devendo aplicar-se a suspensão da execução prevista para esta execução.

A hipótese de suspensão prevista no n° 2 do art° 15°-M corresponde à suspensão regulada no n° 3 do art° 863° do CPC. Aplica-se apenas para os casos de arrendamento habitacional e prevê a suspensão do despejo por razões de saúde do arrendatário (ou de familiares que com ele vivam) fundamentadas com base em atestado médico que confirme o perigo de vida que decorre para o doente a execução do despejo. Por questões humanitárias, de tutela da vida<sup>121</sup>, da integridade física e dignidade da pessoa humana o executor do despejo tem, o dever de suspender a diligência e de conceder ao arrendatário a oportunidade de requerer ao Tribunal que se pronuncie sobre a suspensão do despejo, no prazo previsto no n° 3 do art° 15°-M. Subentendido a este dispositivo está o disposto no art° 15°-R n° 2 do NRAU/12, ou seja, o detentor do locado ou qualquer outro interveniente (até mesmo o senhorio) no procedimento especial de despejo, que injustificadamente obste à efetivação da desocupação do locado, responde pelos danos que culposamente causar ao inquilino e incorre em multa de valor não inferior a 10 vezes a taxa de justiça devida<sup>122</sup>

---

<sup>118</sup> - GARCIA; Olinda, op. cit. P. 224.

<sup>119</sup> - PINTO, Rui, op. cit. P. 168.

<sup>120</sup> - Idem, ibidem. P. 224.

<sup>121</sup> - Cfr. Art° 25° n° 1 da CRP.

<sup>122</sup> - Cfr. RUI PINTO, op. it. P. 171 e art° 15°-R NRAU/12 – *Uso indevido e abusivo do procedimento*.

## 7- PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO: FIM À VISTA?

Um apontamento crítico final sobre a sustentabilidade futura do Procedimento Especial de Despejo, como procedimento extrajudicial, sobretudo nestes tempos em que em Portugal há uma solução de governo à esquerda, com uma tripartida composição ideologicamente diversa e em que o Partido Comunista Português é autor de uma proposta para ser debatida e votada na Assembleia da República pelo grupo de Trabalho da Habitação, Reabilitação Urbana e Políticas de Cidade para acabar com o PED, é legítimo questionarmos os pontos fracos para enaltecermos as virtudes deste procedimento.

A proposta do PCP, chamado Projeto de Lei nº 311/XIII-2ª, tem como escopo principal extinguir o Balcão Nacional do Arrendamento e repor o procedimento especial de despejo por vida judicial com os argumentos de que as alterações introduzidas pela Lei nº 31/2012 *“conduziram à precarização do direito à habitação, ao fragilizar os direitos dos inquilinos e arrendatários (...) levaram ao encerramento de inúmeros estabelecimentos comerciais (...) aumentaram brutalmente os valores de renda (...) e retiraram garantias de transmissibilidade, reduzindo assim a estabilidade no direito à habitação”*<sup>123</sup>. Com base nesta argumentação este partido político entende que, nas circunstâncias atuais em vez de estarmos perante uma Lei do Arrendamento, estamos – como lhe chamam- uma Lei do Despejo. Para este Grupo Parlamentar, a atual lei do arrendamento concede um poder desmesurado aos senhorios, em detrimento dos arrendatários, dando-lhes um poder unilateral de aumentar as rendas e despejar os inquilinos e arrendatários.

Para inverter este cenário e salvaguardar o direito à habitação das famílias e a atividade económica do pequeno comércio é proposto, por este Grupo Parlamentar, um *novo modelo (!!)* assente num conjunto de iniciativas que alteram cirurgicamente o regime do arrendamento urbano com a alteração dos seguintes artigos da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro: 15º-G; 15º-H; 15º-L; 15º-M; 15º-N e 15º-P. Pretende-se extinguir o Balcão Nacional do Arrendamento e devolver o procedimento de despejo aos Tribunais alterando nos artigos mencionados tudo o que diga respeito ao BNA para a decisão do Tribunal.

Entendemos que, tal como acabamos de enunciar nos números antecedentes deste capítulo III, que há “pontos críticos” do procedimento especial de despejo que podem ser

---

<sup>123</sup> - PCP - Projeto de Lei nº 311/XIII-2ª.

melhorados e corrigidos. Contudo, os aspetos menos conseguidos estão longe do que consideramos ser as virtualidades deste procedimento, que está na senda do que entendemos ser um contributo importante para o “descongestionamento” dos tribunais, para a simplificação do acesso à justiça, para a eficácia na tramitação eletrónica de processos e para uma justiça mais célere.

Percebe-se a matriz ideológica que subjaz a este Projeto de Lei do Grupo Parlamentar do PCP mas é nossa opinião que a argumentação é fraca e pouco consistente, leviana e nada fundamentada, pois nem o senhorio pode aumentar livremente a renda, nem tão-pouco pode despejar a seu bel-prazer os inquilinos, sem qualquer motivo ou fundamento. Inegável é o impulso que o NRAU/12 veio implementar ao mercado de arrendamento<sup>124</sup> pelos dados estatísticos que confirmam aumento da procura e a maior segurança sentida por parte dos inquilinos, com contratos que podem ser mais curtos e cujo cumprimento é mais fiável.

Nos últimos 3 anos o BNA recebeu 13.116 pedidos de despejo, dos quais 5.186 foram recusados por não cumprirem os requisitos legais, tendo sido emitidos 5.659 títulos de desocupação do locado<sup>125</sup>. De acordo com o Relatório de 2016 sobre o BNA<sup>126</sup> a taxa de resolução<sup>127</sup> em 2016 foi de 1,21 tendo-se verificado, em média, a duração de 3 meses para o procedimento sem oposição e de 10 meses (em 2016) quando é deduzida oposição. A resolução pelo senhorio com base no não pagamento ou atraso de pagamento de rendas (artº 1083 nº3 do Código Civil) é o fundamento predominante em cerca de 90% dos casos. Diga-se, que o BNA não constitui uma autoestrada de acesso livre dos requerimentos de despejo, pois nos termos do mesmo Relatório cerca de 40% dos requerimentos foram objeto de recusa por parte do BNA por não cumprirem algum dos requisitos legais. São identificados problemas no BNA, de ordem estrutural ou formal, identificados neste Relatório, tais como,

- I. *No requerimento de despejo, após recusa, caso existam alterações, é realizada atualização do formulário correspondente. Todavia, a aplicação informática do BNA não espelha as alterações entretanto efetuadas.*

---

<sup>124</sup> - Entre 2013 e 2016 o número de casas disponíveis para arrendamento caiu cerca de 75% em Lisboa e 85% no Porto, segundo dados do Portal Casa Sapó e da Remax in Jornal de Negócios on line, [http://www.jornaldenegocios.pt/economia/rendas/detalhe/casas\\_para\\_arrendar\\_desaparecem\\_do\\_mercado](http://www.jornaldenegocios.pt/economia/rendas/detalhe/casas_para_arrendar_desaparecem_do_mercado) consultado em 08/12/2016.

<sup>125</sup> - Cfr. Relatório sobre o Balcão Nacional do Arrendamento do DGAJ/DSAJ/DPO consultado em <http://www.helenaroseta.pt/documentos/1490534547G7qSE4zk3If98TI4.pdf>.

<sup>126</sup> - Disponível em <http://www.helenaroseta.pt/documentos/1490534547G7qSE4zk3If98TI4.pdf>

<sup>127</sup> - Taxa de Resolução=Processos Findos/Processos Entrados

- II. *A aplicação informática do BNA não gera automaticamente, no caso de oposição, o termo de remessa para distribuição do PED ao juízo competente;*
- III. *Impossibilidade de comunicação eletrónica entre a aplicação informática do BNA e os agentes, dificultando o acesso à informação de entrega do locado.*
- IV. *Ainda não se mostra possível que as comunicações entre os Tribunais e o BNA se realizem de modo eletrónico.*

O Relatório conclui que “*não obstante, em face dos resultados obtidos, nomeadamente à luz da ação judicial pendente, que a atividade do BNA apresenta resultados francamente favoráveis*”<sup>128</sup>

Deste modo, acabar com o BNA seria dar dois passos atrás na reestruturação importante que se está a fazer na justiça, em particular na desmaterialização e desjudicialização de procedimentos e remeter o procedimento especial de despejo exclusivamente para os Tribunais seria contribuir decisivamente para “entupir” ainda mais o já sobrecarregado sistema judiciário, a mãos com um elevado número de processos e de pendências nos nossos Tribunais.

## **8- PROPOSTAS DE MELHORIA**

Como acabamos de referir, mais do que pensar em acabar com este procedimento, é fundamental proceder a uma *avaliação de desempenho* e com base nos, já apontados, aspetos menos conseguidos indicar, *de iure constituendo*, algumas notas de aperfeiçoamento e de melhoria que possam reforçar a capacidade de execução e a eficácia deste importante procedimento. Além dos aperfeiçoamentos técnicos, estruturais e de forma já elencados pelo Relatório do BNA propomos substantivamente o aperfeiçoamento de alguns aspetos menos conseguidos do procedimento.

### **8.1 – Locado com indícios de abandono**

Assim, entendemos que a desocupação do *locado com indícios de abandono*, introduzida pelo Decreto-Lei nº 1/2013, de 7 de janeiro, não poderá fundamentar-se em critérios que podem facilmente ser manipulados pelo senhorio com o intuito de obter a desocupação do imóvel, sem que esteja em causa um verdadeiro abandono. Como tal, é

---

<sup>128</sup> - Relatório do BNA, op. cit.

necessário prever, como já o fazia o Código Civil, situações de exceção que aparentemente possam indiciar a aparência de abandono, de modo a que o senhorio não possa usar situações artificiais, que nada têm a ver com o real abandono do locado. O recetáculo de correio cheio, o corte de fornecimento de eletricidade ou de água e o depoimento atestado por um vizinho (que poderá ser encomendado pelo senhorio) não têm, por si só, força suficiente para justificarem a entrada no domicílio. Verificando-se algum destes requisitos seria necessário que os mesmos fossem confirmados por entidade social competente, como por exemplo a junta de freguesia ou outra entidade assistencial que preste serviço na área de residência do arrendatário e exigirá sempre despacho judicial, dentro do prazo de 5 dias já previsto no artº 15º-L nº 1 do NRAU/12.

## **8.2 – Direito de defesa do arrendatário**

A defesa do arrendatário é um direito fundamental que tem de ser exercido sem obstáculos ou limitações impostas pelo próprio procedimento. O conjunto de requisitos a cumprir pelo arrendatário para que se possa defender é, já por si, um obstáculo difícil de transpor só mitigado pelo facto de ser obrigado à constituição de advogado que garante, à partida, a orientação e salvaguarda da sua melhor defesa. Acontece que a situação de um arrendatário alvo do procedimento especial de despejo, por atraso no pagamento das rendas (casos previstos nos nºs 3 e 4 do artº 1083º do Código Civil), é alguém com problemas económicos no seu agregado familiar e que, em função disso, até pediu apoio judiciário para deduzir a sua oposição. Sendo-lhe concedido esse apoio, este arrendatário poderá submeter eletronicamente junto do BNA a sua oposição através do seu advogado (1º e 2º requisitos) – 15º-F e nº 3 do 1º-S do NRAU/12, não pagará taxa de justiça nem ao próprio advogado (3º requisito) mas *é obrigado a prestar uma caução*<sup>129</sup>, até ao valor máximo de seis rendas, para que a oposição seja aceite (cfr. nº 4 do 15º-F- NRAU/12). Entendemos, acompanhando uma corrente significativa da jurisprudência, que o arrendatário a quem tenha sido concedido apoio judiciário não deve prestar caução para se poder defender. Por isso, deve ser eliminada a disposição legal contida no nº 2 do artº 10º da Portaria nº 9/2013,

---

<sup>129</sup> - De acordo com o artº 10º da Portaria nº 9/2013, de 10 de janeiro o pagamento da caução é efetuado através dos meios eletrónicos de pagamento previstos no art 17º da Portaria nº 419-A/2009, de 17 de abril, após emissão do respetivo documento único de cobrança. O respetivo documento comprovativo deve ser apresentado juntamente com a oposição, independentemente de ter sido concedido apoio judiciário ao arrendatário.

de 10 de janeiro, que regulamenta o procedimento especial de despejo, não só por estar em contradição com o n° 3 do art° 15°-F da Lei n° 31/2012, de 14 de agosto (NRAU/12), mas também por ser violadora de um direito (de defesa) fundamental do arrendatário.

### **8.3 – Entrada no domicílio e autorização judicial**

O domicílio é o último reduto da intimidade e da reserva da vida do arrendatário, que é constitucionalmente protegido (art° 34° da CRP), e sobre o qual deve vigorar uma redobrada proteção. A necessidade de autorização judicial para a entrada num domicílio, arrombamento de porta e substituição da fechadura é um requisito fundamental e imprescindível para o agente executor do despejo. Deste modo, não se pode aceitar o recurso direto, por parte do executor do despejo, às forças policiais para efeitos de arrombamento da porta e entrada no locado. Deverá antes, prevendo alguma das situações que o justifiquem, requerer a autorização judicial para entrada no domicílio e só depois proceder em conformidade para arrombar a porta e substituir a fechadura do imóvel. Assim, o art° 15°-J n° 3 do NRAU, que prevê a solicitação direta do auxílio das autoridades policiais para o arrombamento da porta e substituição da fechadura tem, na sua leitura, interpretação e aplicação, inequivocamente, de pressupor a prévia autorização judicial, nos termos do disposto nos arts. n°15° e 15°-L do NRAU/12 e do art° 14° n°1 do Decreto-Lei n° 1/2013, de 7 de janeiro, sob pena de inconstitucionalidade.

## CONCLUSÃO

Após o percurso reflexivo encetado neste trabalho percebemos, partindo do menos perfeito, as virtualidades do procedimento especial de despejo e, por isso, não partilhamos da visão crítica perfilada pelo Grupo Parlamentar do PCP de que a Lei nº 31/2012 transformou a Lei do Arrendamento criando o “*Balcão Nacional do Despejo*”.

A resolução de conflitos é tanto mais justa quanto mais simples, eficaz e célere. Inegável é o contributo do PED para o processo de desmaterialização da justiça, com a criação do Balcão Nacional do Arrendamento e a tramitação eletrónica do procedimento. É possível, em alguns casos, uma resolução extrajudicial do incumprimento contratual, de forma rápida, caso não seja apresentada oposição pelo arrendatário o seu silêncio converte o requerimento do senhorio em título executivo. Mas caso opte pela oposição o processo *judicializa-se* mas não deixa de ter como escopo principal a resolução célere da contenda, com o prazo estabelecido de 20 dias, a contar da distribuição, para realizar a audiência de julgamento. Aliado a isto, reduzido custo da taxa inicial do procedimento, a simplificação de preenchimento inicial do requerimento, a dispensa de constituição de mandatário para iniciar o procedimento e a possibilidade de no mesmo processo cumular o despejo com o pedido de rendas em atraso, concluímos que o PED constitui um meio célere e eficaz de dinamizar o mercado do arrendamento, evitando a estagnação de processos de despejo e ocupação não rentável e indevida de imóveis.

A questão que nos interpelou e conduziu à realização deste trabalho era saber se este processo de agilização, flexibilização e simplificação não poria em causa direitos fundamentais do arrendatário (e, eventualmente do senhorio) especialmente num processo, dito, extrajudicial. Estudamos alguns casos cirurgicamente apontados e concluímos que há, efetivamente, “pontos críticos” que podem colocar em causa direitos fundamentais do arrendatário mas que não têm, de modo nenhum, força suficiente para colocar em causa o procedimento especial de despejo no seu todo. Com a cautela e devida ponderação exigidas para que um processo legislativo estabilize e crie as suas raízes é sempre possível detetar as falhas do procedimento e corrigir os aspetos menos conseguidos, por forma a dotar este mecanismo da robustez constitucional que se exige.

Volvida meia dezena de anos, particularmente com a aplicação do procedimento especial de despejo, não falta quem avalie estas alterações à lei do arrendamento de forma

negativa e considere que o BNA mais não passa do que um Balcão Nacional do Despejo. Não somos globalmente críticos ou céticos e reconhecemos o mérito da mudança e as virtualidades deste procedimento na forma como permite, mais cómoda e rapidamente iniciar, desenvolver e concluir um despejo, contribuindo, deste modo, para a resolução de um conflito, a solução de um determinado problema habitacional e a libertação de um imóvel para o arrendamento, desde que cumpridos os requisitos essenciais de salvaguarda dos direitos fundamentais de quem não cumpriu com o contrato de arrendamento. É notório que as alterações introduzidas pela Lei nº 31/12 produziram resultados positivos e contribuíram decisivamente para dinamizar o mercado de arrendamento, cuja procura aumentou consideravelmente e é reveladora do nível de garantia e segurança que os senhorios encontraram na nova lei do arrendamento.

## **BIBLIOGRAFIA**

ALEGRE, Carlos, *Regime do Arrendamento urbano Anotado*, 1991, Coimbra, Almedina.

AMARAL, Jorge Augusto Pais de – *Direito Processual Civil*, 11ª Edição, Almedina, 2013.

BASTOS, Fernando da Silva – “A resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas em caso de mora superior a três meses. Ação de Despejo ou Comunicação?” *in* *Compilações Doutrinárias, Verbo Jurídico*, Maio 2010.

BORGES, Ana Cristina, - *O Enquadramento Legal do Arrendamento Urbano - Mercado de Arrendamento e Regeneração Urbana*, CIP- *Confederação Empresarial de Portugal*, Col. *Regeneração Urbana*, Lisboa 2012.

COLAÇO, Amadeu – *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 2013, Coimbra.

COLETÂNEA DE JURISPRUDÊNCIA – *O Novo Regime do Arrendamento Urbano na Jurisprudência das Secções Cíveis do Tribunal de Justiça (Sumários dos Acórdãos de 2007 a julho de 2012)*

CORDEIRO, António Menezes, *A modernização do Direito Português no Arrendamento Urbano*, *in* *O Direito*, 2004, Ano 136, Nº 2-3.

- *O Novo Regime do Arrendamento Urbano*, *in* *O Direito*, 2005, Ano 137, Nº2.

- *A Aprovação do NRAU (Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro): primeiras notas*, *in* *O Direito*, 2006, Ano 138, Nº2.

- *O Novo Regime do Arrendamento Urbano: dezasseis meses depois, a ineficiência económica do Direito*, *in* *O Direito*, 2007, ANO 139, Nº 5.

COSTA, Mário Júlio de Almeida, *Direito das Obrigações*, 9ª Edição, Coimbra, 2001.

CUNHA SÁ, Fernando e 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)” *in* *Revista Julgar*, Nº 19, Coimbra Editora, 2013.

FREITAS, José Lebre de, *A nova ação de despejo*, in *Themis - Revista da Faculdade de Direito*, UNL, 2008, Ano 8, nº 15.

FURTADO, Pinto, *Manual do Arrendamento Urbano*, 5ª Edição, 2009, Vol. I; Vol. II 5ª Edição, 2011, Almedina, Coimbra.

GARCIA, Maria Olinda, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 3ª Edição, 2014, Coimbra Editora.

- *A nova disciplina do Arrendamento Urbano, NRAU anotado de acordo com a Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro*, 2ª edição, 2006, Coimbra Editora.

- *A Acção Executiva para a entrega de imóvel arrendado, segundo a Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro*, 2006, Coimbra Editora.

- *Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano por falta de pagamento das rendas – vias processuais (Anotação ao Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 15/04/2008, Proc. 937/07)* in *Cadernos de Direito Privado* Nº 24, Outubro/Dezembro 2008, pag. 65 ss.

- *Arrendamento Plural – Quadro Normativo e Natureza Jurídica*, Coimbra Editora, 2009.

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

LEITÃO, Luís Menezes, - *Arrendamento Urbano*, 2012, 5ª Edição, Almedina.

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

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.

- *Propriedade Privada e Cessação do Arrendamento Urbano, uma compatibilidade impossível?* in *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, Vol nº LXXXVI, Ano 2010.

- MARTINEZ, Pedro Romano, *Da cessação do contrato*, 2ª Edição, 2006, Almedina.  
- *Celebração e Execução do Contrato de Arrendamento segundo o Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos*, O Direito, Ano 137, II, 2005.
- MORAIS, Fernando de Gravato, *Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano*, 2010, Coimbra, Almedina.  
- *Ação de Despejo por Falta de Pagamento de Renda* (Anot. Ac. TRL de 23/10/2007 – proc. nº6397/2007) in *Cadernos de Direito Privado* 2/abril-junho/2008, p.59.ss  
- *As novas regras transitórias na reforma do NRAU (Lei 31/2012)*, in *Julgar* nº 19, janeiro-abril, 2013, Coimbra Editora.
- ORDEM DOS ADVOGADOS – *Parecer sobre o projeto do decreto-lei de regulamentação do Balcão Nacional do arrendamento*, Lisboa, 22 de outubro de 2013.
- PEDROSO, Albertina, *A Resolução do contrato de arrendamento no Novo e Novíssimo Regime do Arrendamento Urbano*, in *Julgar*, nº 19, Tomo 55, nº 308, 2013, Coimbra Editora.
- PINTO, Rui, - *O Novo Regime Processual do Despejo*, 2ª Edição, 2013, Coimbra, Coimbra Editora.  
- *Manual da Execução e Despejo*, 2013, Coimbra, Coimbra Editora.  
- *JusPrático Arrendamento 2011*, 2ª Edição, Lisboa, Wolters Kluwer.  
- *A Cessação do Arrendamento Urbano no NRAU*, in *Themis*, Ano VIII, nº 15, 2008, Lisboa, Almedina.
- PITÃO, José António França, *Novo Regime do Arrendamento Urbano*, 2ª Edição, Almedina 2007, Coimbra.
- RIBEIRO, Sousa, *O Novo Regime do Arrendamento Urbano: contributos para uma análise*, *Cadernos de Direito Privado*, nº 14 (Abril/Junho), 2006.
- SANTOS, MAIA, MARQUES & MOREIRA, Sociedade de Advogados, R.L. – *Procedimento Especial de Despejo*, Newsletters, in [www.smmm.pt](http://www.smmm.pt), Abril 2013.

SOUSA, António Pais de, *Anotações ao Regime do Arrendamento Urbano (RAU)*, 6ª Edição, 2001, Rei dos Livros, Lisboa.

VALENTE, Edgar Alexandre Martins, *Procedimento Especial de Despejo, com as alterações resultantes da Lei n.º 79/2014*, Coimbra Editora, Fevereiro, 2015.

## JURISPRUDÊNCIA

- Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 06/05/2010 (proc. nº 438/08.5YXLSB.LS.S1)
- Ac. Tribunal da Relação de Coimbra de 19/10/2004 (proc. nº 1985/04)
- Ac. Tribunal da Relação de Coimbra de 15/04/2008 (proc. nº 937/07.6TBGRD.C1)
- Ac. Tribunal da Relação de Coimbra de 06/09/2011 (proc. nº 585/09.6TJCBR-b.c1)
- Ac. Tribunal da Relação de Coimbra de 10/12/2013 (proc. nº 208/13.9YLPRT-a.c)
- Ac. Tribunal da Relação de Coimbra de 14/10/2014 (proc. nº 3156/13.9YLPRT-a.c)
- Ac. Tribunal da Relação de Évora de 22/11/2012 (proc. nº 310165/11.1YIPRT.E1)
- Ac. Tribunal da Relação de Évora de 25/09/2014 (proc. 1091/14.2YLPRT-A.E1)
- Ac. Tribunal da Relação de Guimarães de 10/07/2008 (proc. nº 1432/08-2)
- Ac. Tribunal da Relação de Guimarães de 06/11/2008 (proc. nº 2116/08-2)
- Ac. Tribunal da Relação de Guimarães de 10/11/2014 (proc. nº 15/14.1T8PTL.G1)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 20/12/1990 (proc. 0021156)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 07/07/1993 (proc. 0066371)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 08/11/2007 (proc. nº 7685/2007-6)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 13/03/2008 (proc. nº 1154/2008-6)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 12-06-2008 (proc. 4457/2008-6)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 14/10/2008 (proc. nº 3870/2008-1)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 02/07/2009 (proc. nº 5504/07.1TBAMD.11-6)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 30/06/2009 (proc. nº 14090/07.1YYLSB.L1)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 16/09/2010 (proc. nº 23549/09.5T2SNTA.11)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 14/02/2013 (proc. nº 513/11.9TJLSB.L1-6)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 16/01/2014 (proc. nº 4387/13.7 TBCSC.L1-8)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 06/03/2014 (proc. nº 2389/13.2YLPRT.L1-2)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 10/04/2014 (proc. nº 2173/13.3YLPRT.L1)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 19/02/2015 (proc. nº 4118/14.4TCLRS.L1-2)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 28/04/2015 (proc. nº 1945/14.6YLPRT-A.L1-7)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 09/12/2015 (proc. nº 451/15-6YLPRT.L1-2)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 17/12/2015 (proc. nº 274/15.2YLPRT.L1-2)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 19/01/2016 (proc. nº 1945/14.6YLPRT.L1-1)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 26/04/2016 (proc. nº 4024/15.5YLPRT.L1-7)
- Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 02/06/2016 (proc. nº 1347-15.7YLPRT.L1-6)

- Ac. Tribunal da Relação do Porto de 06/12/1999 (proc. nº 9951191)
- Ac. Tribunal da Relação do Porto de 26/11/2001 (proc. nº 0150972)
- Ac. Tribunal da Relação do Porto de 04/12/2001 (proc. nº 0121101)
- Ac. Tribunal da Relação do Porto de 25/02/2002 (proc. nº 0151859)
- Ac. Tribunal da Relação do Porto de 14/01/2003 (proc. nº 0121039)
- Ac. Tribunal da Relação do Porto de 10/10/2011 (proc. nº 720/09.4TBGDM.P1)
- Ac. Tribunal da Relação do Porto de 11/03/2013 (proc. nº 3806/12.4TBVLG.P2)
- Ac. Tribunal da Relação do Porto de 26/1/2013 (proc. nº 641/12.3TBVCD.P1)
- Ac. Tribunal da Relação do Porto de 23/02/2016 (proc. nº 409/14.2TBSTS.P1)
- Ac. Tribunal da Relação do Porto de 03/03/2016 (proc. nº 3055/150YLPRT.P1)

## **LEGISLAÇÃO**

- Código Civil
- Código do Imposto de Selo
- Código Penal
- Código de Processo Civil
- Constituição da República Portuguesa
- Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro
- Decreto-Lei nº 269/98, de 1 de setembro
- Decreto Lei nº 157/2006, de 08 de agosto
- Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de março
- Decreto-Lei nº 294/2009, de 13 outubro
- Decreto-Lei nº 1/2013, de 07 de janeiro
- Lei nº 34/2004, de 29 de julho
- Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro
- Lei nº 31/2012, de 14 de agosto
- Portaria nº 220-A/2008, de 4 de março
- Portaria nº 9/2013, de 10 de janeiro

## **OUTROS DOCUMENTOS BASE**

- Memorando de Entendimento sobre as Condicionalidades de Política Económica
- Proposta de Lei nº 38/XII
- Projeto de Lei nº 311/XIII-2ª
- Relatório Ano 2016 - BNA – DGAJ/DSAJ/DPO