

## REVISÃO DO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO URBANO (NRAU)

### AGILIZAÇÃO DO “MECANISMO”/ PROCEDIMENTO DE DESPEJO:

(LEI Nº 31/2012, de 14 de Agosto, DL Nº 1/2013, de 7 de Janeiro, PORTARIA Nº 9/2013, de 10 de Janeiro)

#### I - VERTENTES E OBJECTIVOS DA REFORMA LEGISLATIVA:

A reforma do regime do arrendamento urbano aprovada pela Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, tem como principais objectivos:

- a. a alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil (liberdade contratual);
- b. a revisão do sistema de transição dos contratos para o NRAU (actualização das rendas);
- c. a agilização do mecanismo/ procedimento de despejo (desjudicialização via BNA):
  - Regime processual misto e complexo:
    - Procedimento “extrajudicial”/ especial de despejo (BNA).
    - Procedimento de oposição ao requerimento de despejo (Tribunal).
    - Acção declarativa de despejo para cessação do contrato (Tribunal).
    - Acção executiva de despejo fundada em sentença (Tribunal).
    - Acção executiva para pagamento de rendas (Tribunal).
  - Requerimento avulsos (a reenviar para Tribunal), nomeadamente:
    - Requerimento de suspensão da desocupação do locado (Tribunal);
    - Requerimento de diferimento da desocupação do domicílio (Tribunal);
    - Requerimento de impugnação do título de desocupação (Tribunal);
    - Requerimento para autorização judicial de entrada imediata no domicílio (Tribunal);

- Requerimento de desistência do pedido, nos termos do artigo 15º- G da Lei nº 6/ 2006;
- Outro requerimento ou acto processual que deva ser apresentado quando o procedimento esteja a correr junto do BNA (artigo 11 da Portaria nº9/ 2013).

**Nota:** O DL nº1 /2013 (artigo 10º) refere que são apresentados exclusivamente junto do BNA os requerimentos avulsos supra identificados, que designa como “outras peças processuais”.

## **II – MECANISMO/ PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO:**

Com a nova revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, procedeu-se à criação de um “mecanismo especial de despejo”, sendo que, a sua tramitação tem a seguinte estrutura:

- Fase extrajudicial: procedimento especial de despejo a tramitar junto do BNA resultante da apresentação do requerimento de despejo pelo senhorio (Artigos 15º do NRAU);
- Fase judicial: autos a distribuir em Tribunal pelo BNA resultante da iniciativa/oposição do arrendatário à pretensão de despejo (Artigos 15º-F, H, e I) e, de forma autónoma, a acção de despejo regulada no art. 14º do NRAU.

Com a revisão operada pela Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, paralelamente à cessação do contrato pela via judicial (art. 14º), criou-se um mecanismo “extrajudicial”/ especial de despejo (artigo 15º-A), destinado às situações em que, tendo cessado o contrato de arrendamento nas situações consagradas no artigo 15º (títulos do procedimento no BNA), o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção das partes.

Efectivamente, em face da nova redacção dos artigos 14º e 15º do NRAU e da interpretação do artigo 1048º do CC, entende-se que, a acção de despejo propriamente dita e o procedimento (extrajudicial) especial de despejo, constituem meios “rígidos” à disposição do senhorio, dado que só o direito à resolução do contrato por falta de pagamento de rendas pode ser exercido judicial ou extrajudicialmente.

**Nota:** A Portaria nº9 /2013 (artigo 9º) refere que, na oposição o requerido pode opor-se à pretensão de despejo e ao pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas. Recebida a oposição, o BNA remete o processo por via electrónica ao tribunal designado pelo requerente para efeitos de apresentação à distribuição e remete ao requerente cópia da oposição, com indicação de que o processo foi enviado para tribunal.

O DL nº1/ 2013 (artigo 9º) veio esclarecer que “compete exclusivamente ao tribunal, para o qual o BNA remete o processo após a apresentação da oposição, a análise dos requisitos da oposição, nomeadamente os previstos no nº 4 do artigo 15º-F da Lei nº 6/ 2006 (NRAU).

### III - FINALIDADE DO BALCÃO NACIONAL DO ARRENDAMENTO (BNA):

#### [artº 15-A do NRAU]

- **Naureza** [artº 15-A do NRAU] :

O Balcão Nacional do Arrendamento é criado, junto da Direcção-Geral da Administração da Justiça, “como secretaria judicial com competência exclusiva para tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional” (artigo 2º do DL nº 1/ 2013).

- **Atribuições** [artº 15-A do NRAU]:

Destina-se a assegurar a tramitação do procedimento “extrajudicial”/especial de despejo, não tendo, contudo, qualquer participação ou intervenção na fase judicial, como resulta do disposto no número 5 do artigo 11º do DL nº 1/ 2013, que esclarece: “O processo corre em tribunal quando seja requerida ou decorra da lei a prática de acto da competência do Juíz e até à prática do mesmo”, sendo os autos apresentados à distribuição sempre que se suscite questão sujeita a decisão judicial.

- **Direcção** [artº 15-D, 15º-E, 15º-H do NRAU]:

Ao BNA compete a direcção do procedimento extrajudicial de despejo, nomeadamente:

- a verificação dos requisitos dos requerimentos de despejo (artigo 5º do DL nº 1/ 2013, quanto aos fundamentos da recusa pelo BNA e artigos 3º a 8º da Portaria nº 9/ 2013 – formas de apresentação do requerimento);
- a notificação ao requerido do requerimento de despejo (o conteúdo e efeitos da notificação estão previstos no artigo 15º-D do NRAU);
- a conversão do requerimento de despejo em título de desocupação (que só pode ocorrer caso não seja deduzida oposição ou pedido de diferimento da desocupação – artigo 11º do DL nº 1/ 2013);
- e a apresentação à distribuição dos autos em Tribunal, após ser deduzida a oposição pelo arrendatário à pretensão do senhorio (nos termos do disposto no artigo 9º da Portaria 9/ 2013, correndo o procedimento contra mais de um requerido, o BNA só remete o processo para tribunal após recebida a última oposição ou após o termo do prazo para a sua dedução).

- **Âmbito territorial [artº 15-A do NRAU]:**

Tem competência em todo o território nacional para a tramitação do procedimento “extrajudicial”/especial de despejo, apesar do Tribunal competente ser o do locado/ imóvel objecto do contrato de arrendamento, sem prejuízo da DGAJ poder definir quais as secretarias judiciais competentes para receber o requerimento de despejo (conforme previsto no número 8 do artigo 5º da Portaria 9/ 2013).

Da análise das competências atribuídas ao BNA (na Portaria nº 7/ 2013 é aprovado o mapa de pessoal do BNA/ Secretaria Judicial, que prevê a existência de um Secretário de Justiça como dirigente), verifica-se que a sua actuação é limitada, restringindo-se à:

- notificação ao requerido do requerimento de despejo apresentado pelo senhorio, para os efeitos do disposto no artigo 15º-D do NRAU;
- conversão do requerimento de despejo em título de desocupação (caso não haja oposição do arrendatário ou pedido de diferimento da desocupação, nos termos do artigo 15º-F do NRAU);

- distribuição em Tribunal dos autos, após deduzida oposição pelo arrendatário, conforme dispõe o artigo 15º-H do NRAU.

#### **IV - PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DA RESPONSABILIDADE DO BNA**

##### **A. Âmbito/ finalidade [art. 15.º do NRAU]:**

O procedimento especial de despejo é o meio processual que se destina a efectivar a cessação do contrato do arrendamento, quando o arrendatário não desocupe o locado (artigo 15º do NRAU), mas só podem servir de base ao procedimento os “títulos” mencionados no seu número 2, que deixaram de ser designados por “títulos executivos”.

Contudo, de forma totalmente inovadora, a fim de combater a informalidade, o nº 4 do art. 15º do NRAU vem dispor que: o procedimento “extrajudicial”/especial de despejo só se aplica aos contratos de arrendamento em relação aos quais o senhorio tenha diligenciado pelo seu registo junto da administração fiscal e cumprido todas as obrigações tributárias relativas aos mesmos.

Pretende-se atingir o mesmo fim da acção executiva para entrega de coisa certa (locada) com base nos títulos executivos previstos no artº 15º do NRAU, na sua redacção inicial.

Em cada procedimento especial de despejo apenas pode ser requerida a desocupação de um imóvel, salvo nas situações previstas no artigo 8º do DL nº 1/ 2013.

##### **B. Pedidos/ pretensão do senhorio [artº 15º, nº5 e artº 15º-B nº 2 al. e) e g) do NRAU]:**

No âmbito do procedimento “extrajudicial”/especial de despejo, o pedido de pagamento de renda, encargos ou despesas pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de desocupação do locado. Evita-se, desta forma, a instauração em tribunal de duas acções distintas: uma para efectivar o despejo e outra para obter o pagamento das rendas em atraso.

O facto de se prever a possibilidade de cumular o pedido de desocupação com o de pagamento de uma quantia pecuniária é uma vantagem face ao regime actual, que obriga a apresentação de duas acções executivas distintas e com tramitação autónoma, embora seja de considerar o disposto no artigo 12º do DL n.º 1/ 2013 (Execução para pagamento de rendas, encargos e despesas), que estabelece a tramitação específica da execução para pagamento de quantia certa, que corre os seus termos em tribunal (o conjunto dos documentos remetidos pelo BNA para o tribunal competente, valem como requerimento idóneo a iniciar a execução para pagamento de quantia certa.

Nos termos do n.º8 do artº 15º do NRAU, as rendas que se forem vencendo na pendência do procedimento especial de despejo, em que tenha sido formulado o pedido de pagamento de rendas (encargos e despesas) devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

Importa realçar que, para os efeitos do n.º5 do artº 15º- J do NRAU, o título para desocupação do locado, quando tenha sido efectuado o pedido de pagamento de rendas (encargos ou despesas) pelo senhorio, constitui título executivo para pagamento de quantia certa, aplicando-se o disposto no CPC (execução para pagamento de quantia certa baseada em injunção).

### **C. Títulos/ suporte do procedimento [artº 15º n.º 2 do NRAU]:**

A Lei n.º 31/2012 altera a natureza dos títulos, passando a designá-los com documentos que “...podem servir de base ao procedimento...”, e que são os seguintes:

- a) Em caso de **revogação**, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no n.º 2 do artigo 1082.º do Código Civil;
- b) Em caso de **caducidade pelo decurso do prazo**, não sendo o contrato renovável, o contrato escrito donde conste a fixação desse prazo;
- c) Em caso de **cessação por oposição à renovação**, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no artigo 1097.º ou no n.º 1 do artigo 1098.º do Código Civil;

- d) Em caso de **denúncia por comunicação**, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista na alínea c) do artigo 1101.º ou no n.º 1 do artigo 1103.º do Código Civil;
- e) Em caso de **resolução por comunicação**, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra;
- f) Em caso de **denúncia pelo arrendatário**, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 1098.º do Código Civil, do artigo 34.º ou do artigo 53.º, o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.

Assim, o valor jurídico dos títulos enunciados no n.º 2 do artº 15º do NRAU é reduzido, dado que os mesmos deixam de ter natureza de título executivo e, conseqüentemente, deixam de ser passíveis de execução imediata, quer via BNA quer em Tribunal (por exemplo: o accionamento dos fiadores terá de ocorrer em Tribunal, como esclareceu o artigo 8º do DL nº 1/ 2013, que determinou nos artigos 6º e 7º que, nos casos em que o locado constitua a casa de morada de família, “o requerente deve indicar também como requerido o cônjuge do arrendatário que não seja parte do contrato de arrendamento”, assim como o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, “deve ser também deduzido contra os respectivos cônjuges”).

#### **D. Fases [artº 15º-B a 15º-S do NRAU]:**

O procedimento “extrajudicial”/especial de despejo, comporta essencialmente cinco fases, a saber:

1. O senhorio apresenta junto do BNA a respectiva pretensão de despejo (vide requisitos a constar do modelo próprio a aprovado pela Portaria nº 9/ 2013, prevista no artº 15º- B do NRAU);
2. O BNA promove a notificação do arrendatário (vide poderes limitados para a recusa do requerimento de despejo prevista no artº 15º-C do NRAU e exigências da notificação referidas no artº 15º-D do NRAU);

3. Se o arrendatário não deduzir oposição ao pedido de despejo e/ ou não requerer o diferimento da desocupação (artigo 11º do DL nº1/ 2013), o BNA emite o título de desocupação do imóvel, podendo o senhorio proceder ao despejo imediato (vide elementos essenciais do título constantes do artº 15º- E do NRAU e os campos constantes do modelo aprovado pela Portaria nº 9/ 2013);
4. Caso o arrendatário se recuse a proceder à entrega voluntária do locado, ou incumpra o acordo de desocupação firmado com o senhorio, haverá lugar à intervenção do tribunal com carácter urgente, para a obtenção da autorização de entrada no seu domicílio, que o artigo 14º do DL nº1/ 2013 limita às situações em que não existem “indícios de abandono” do locado (Nota: a intervenção do tribunal para a obtenção desta autorização, limita-se às situações de desocupação de imóveis objecto de arrendamento para habitação, excluindo os contratos de arrendamento não habitacionais, conforme dispõe o artº 15º- L do NRAU);
5. Se o arrendatário deduzir oposição ao pedido de despejo, há lugar a intervenção do juiz, num processo judicial especial e urgente, devendo, contudo, o arrendatário prestar caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso (artigo 10º da Portaria nº9 /2013), proceder ao pagamento da taxa de justiça e, no decurso do referido processo, efectuar o depósito das rendas vencidas, sob pena da oposição se considerar como não deduzida (vide nºs 3, 4 e 5 do artº 15º F – recusa da oposição- e artº 15º- H – distribuição e termos posteriores – do NRAU).

A tramitação do procedimento “extrajudicial”/especial de despejo não difere do regime actualmente previsto para a execução para entrega de coisa certa (locada) com base nos títulos executivos previstos no art. 15º do NRAU, na sua redacção inicial, sendo apenas diferente a entidade competente para receber a “pretensão” de despejo, cujas formas de apresentação estão previstas nos artigos 4º a 8º da Portaria nº9 /2013, nomeadamente:

1. Via CITIUS, quando o requerente esteja representado por mandatário (advogado ou solicitador), aplicando-se com as necessárias adaptações o disposto na Portaria nº 114/2013, de 6 de fevereiro;



2. Via electrónica, através do preenchimento do formulário disponível na página informática do BNA, com recurso à assinatura digital constante do cartão de cidadão, quando apresentado directamente pelo requerente;
3. Entrega em papel do requerimento, devidamente preenchido e assinado, numa das secretarias judiciais competentes para recepcionar o mesmo e, posteriormente, o remeter ao BNA (nesta situação é a secretaria judicial que preenche o formulário constante da página do BNA).

Como resulta do artigo 5º da Portaria 9/2013, a apresentação do requerimento directamente pelo requerente impõe a intervenção de outras entidades (secretarias judiciais) para além do BNA, para além das notificações e registos que têm de ser efectuados.

#### **E. Finalidade e Conteúdo da Notificação [art. 15º D do NRAU]**

De acordo com a redacção dada ao nº1 do art. 15.º D do NRAU, após o BNA verificar que o requerimento de despejo reúne as condições necessárias para ser aceite, deverá notificar por carta registada com aviso de recepção o arrendatário (aplicável o disposto nos artigos 236º a 238º do CPC, por remissão do nº 3 do artº 15º- D do NRAU), para este, no prazo de quinze dias, tomar uma das seguintes atitudes:

1. Desocupar o locado e, simultaneamente, proceder ao pagamento das quantias peticionadas pelo requerente;
2. Deduzir oposição à pretensão formulada pelo requerente e, simultaneamente, requerer o diferimento da desocupação do locado, caso se trate de imóvel arrendado para habitação;
3. Requerer apenas o diferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto nos artigos 15º N e 15º O do NRAU, no caso de se tratar de um arrendamento para fins habitacionais.

Os elementos que deve conter o acto de notificação são os previstos no nº 4 do citado artigo, não podendo deixar de se fazer referência às advertências previstas nas alíneas c) e d), nomeadamente: de que a não desocupação do locado, a falta de pagamento da quantia

peticionada e a não dedução de oposição dentro do prazo legal, constituem título para a desocupação do locado e, ainda, de que nos casos em que são peticionadas quantias em dívida, caso não ocorra a sua liquidação, são devidos juros de mora desde a data da apresentação do requerimento, até efectivo e integral pagamento.

O regime das notificações, comunicações e tramitação electrónica no âmbito do BNA está previsto nos artigos 15º a 17º da Portaria nº9/2013, sendo que “todas as decisões judiciais susceptíveis de pôr termo ao respectivo processo, ainda que recorríveis, são comunicadas pelo tribunal ao BNA”, assim como o tribunal deve comunicar ao BNA “a interposição dos recursos das decisões judiciais, bem como das decisões que ponham termo a esses recursos” (artigo 17º da citada Portaria).

#### **F. Autorização Judicial para entrada imediata no domicílio [Art. 15º L do NRAU]:**

Nas situações em que o arrendatário não desocupe o domicílio voluntariamente ou não cumpra o prazo previsto no acordo celebrado com o senhorio para a sua saída, não tenha sido deduzida oposição ao requerimento de despejo e estejamos perante um contrato de arrendamento habitacional, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça devem apresentar um requerimento no tribunal judicial da situação do locado, o qual tem natureza de urgente, a fim de, no prazo de 5 dias, ser autorizada a entrada imediata no domicílio.

O regime previsto pela Lei nº 31/2012 (artigo 15º-L) foi modificado pelo DL nº1/ 2013 (artigo 14º) e regulamentado pela Portaria nº 9/2013 (artigos 12º a 14º), dado que, para além de clarificar que o requerente deverá efectuar previamente o pagamento da taxa de justiça devida, estabelece que, nos casos em que o agente de execução/ notário verifique que “existem indícios de que o mesmo se encontra abandonado, a entrada no imóvel não carece de prévia autorização”.

Acresce que, no número 4 do artigo 14 do DL nº1/2013, “considera-se existir indícios de abandono quando se verificarem, pelo menos, duas das seguintes circunstâncias:

1. O fornecimento de água ou electricidade encontrar-se interrompido há mais de 2 meses;

2. O receptáculo postal encontrar-se cheio;
3. O imóvel encontrar-se devoluto, sendo tal situação confirmada por pessoa residente na área do locado e com conhecimento directo”.

O Juiz só pode recusar o referido requerimento de autorização para entrada no domicílio, quando não tenha sido utilizado o modelo de requerimento aprovado ou este não esteja devidamente preenchido, quando não seja anexado ao mesmo o título emitido pelo BNA para a desocupação do locado ou se demonstre que não foi liquidada a taxa de justiça devida e, ainda, quando as comunicações e notificações dirigidas aos ocupantes não tenham sido efectuadas em conformidade com o disposto nos artigos 9º, 10º e 15º D do NRAU.

#### **G. Suspensão do Procedimento [artº 15-M do NRAU]:**

Encontram-se previstas algumas causas de suspensão do procedimento “extrajudicial”/especial de despejo, nomeadamente quando exista título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do senhorio, ou título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do arrendatário.

Tratando-se de arrendamento para habitação, há lugar à suspensão das diligências executórias, quando se mostre, por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda.

Nestas situações, o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça devem lavrar certidão das ocorrências anexando à mesma os documentos exibidos e advertir a pessoa que se encontra na posse do locado, de que deve no prazo de dez dias, requerer ao juiz a confirmação da suspensão, sob pena de prosseguirem as respectivas diligências para a desocupação, devendo o juiz decidir sobre tal questão, no prazo de cinco dias, após audição do senhorio.

Apresenta um regime igual ao actualmente previsto no artº 930-B do CPC, sendo o requerimento apresentado exclusivamente junto do BNA, através das formas previstas no artigo 9º da Portaria

nº9/2013, e remetidos ao tribunal competente para efeitos de distribuição (artigo 11º, número 4, da citada Portaria).

#### **H. Diferimento da desocupação [artº 15º-N e 15º-O do NRAU e artºs 930-C e D do CPC]:**

O arrendatário pode requerer o diferimento da desocupação do locado, por razões sociais imperiosas, por um período de cinco meses.

O diferimento de desocupação do locado para fins habitacionais é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, tendo em consideração as circunstâncias previstas no nº 2, só podendo ser concedido em última instância, quando o arrendatário seja portador de deficiência com grau de incapacidade superior a 60% e/ou tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, o arrendatário seja beneficiário do subsídio de desemprego auferindo um valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida ou de rendimento de reinserção social, cabendo, nesta última situação ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, pagar ao senhorio as rendas correspondentes ao período de deferimento, ficando esta entidade sub-rogada nos direitos do senhorio.

Apresenta um regime igual ao actualmente previsto no artº 930-C do CPC, sendo o requerimento apresentado exclusivamente junto do BNA, através das formas previstas no artigo 9º da Portaria nº9/2013, e remetidos ao tribunal competente para efeitos de distribuição (artigo 11º, número 4, da citada Portaria).

A contestação do pedido de diferimento da desocupação deve ser apresentada no tribunal onde corra o respectivo processo, aplicando-se o disposto no Código do Processo Civil e na respectiva legislação complementar quanto à apresentação das peças processuais (número 3 do citado artigo 11º).

#### **I. Desistência/ extinção do procedimento [artº 15-G do NRAU]:**

Até à dedução da oposição ou, na sua falta, até ao termo do prazo de oposição, o requerente pode desistir do pedido de despejo, estando previstas no artº 15º- R do NRAU as sanções para o uso indevido ou abusivo do procedimento.

Prevê um regime idêntico ao previsto na lei processual para a desistência do pedido (arts. 293º nº 1 e 295º nº 1 do CPC), embora o BNA possa devolver a pedido do requerente o expediente, sendo de realçar que no citado artº 15º- G só estão previstas como causas da extinção do procedimento: a desocupação do locado, a desistência e a morte do requerente ou do requerido.

#### **J. Decisão [artº 15º-E do NRAU]:**

O BNA converte o requerimento de despejo em título para desocupação do locado (não tendo ocorrido voluntariamente a desocupação do imóvel):

- quando o arrendatário, depois de notificado, não deduza oposição no respectivo prazo e/ou pedido de diferimento da desocupação (alínea a) do nº 1, conjugada com o disposto no artigo 11º do DL nº1/2013);
- quando deduza oposição mas não preste caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso (alínea b) do nº 1), até ao valor máximo correspondente a seis rendas (excepto se beneficiar do regime do apoio judiciário e em condições a constar de Portaria a aprovar);
- e, ainda, nos casos em que, na pendência do procedimento especial de despejo, não efectue o depósito das rendas que se forem vencendo (alínea c) do nº 1).

No âmbito do regime ora alterado, os títulos previstos no artº 15º do NRAU tinham a natureza de título executivo, o que permitia a sua execução imediata, sem necessidade de qualquer “conversão” ou intervenção de entidade pública para efeitos da sua “validação” (vide artigo 11º do DL nº1/2013 sobre a conversão do título nos casos de pedido de diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação).

A situação prevista na citada alínea c) do artº 15º E do NRAU não é de fácil compreensão, dado que nos termos do nº 3 do mesmo artigo, constituído o título de desocupação do locado, o BNA

disponibiliza-o ao agente de execução/ notário, nos termos dos artigos 19º a 21º da Portaria nº9/2013.

#### **L. Impugnação do Título [artº 15-P do NRAU]:**

Nos casos em que o BNA tenha procedido à emissão de título para desocupação do locado, ou seja, nos casos em que não existiu oposição ao requerimento de despejo por parte do arrendatário, com a conseqüente distribuição do processo ao juiz, é conferida a faculdade ao arrendatário de impugnar o título para desocupação do locado, em caso de violação das normas relativas à comunicação da cessação do contrato e à notificação do requerimento de despejo.

A referida impugnação deverá ser apresentada por meios electrónicos no tribunal judicial da situação do locado, no prazo de 10 dias a contar da deslocação do agente de execução ou do notário ao imóvel para a sua desocupação ou do momento em que teve conhecimento da concretização da referida diligência, seguindo, com as necessárias adaptações, a tramitação do recurso de apelação previsto nos artigos 692º e seguintes do Código de Processo Civil.

Prevê-se um regime semelhante ao da oposição à penhora no âmbito da acção executiva, contudo, será de realçar que foi efectuada a degradação do valor jurídico dos títulos previstos no artº 15º do NRAU na sua redacção inicial, permitindo que os títulos para desocupação dos locados possam vir a ser objecto de impugnação, embora quer a impugnação quer o recurso da decisão judicial tenham sempre efeito meramente devolutivo (artº 15º Q do NRAU).

#### **V - VERTENTE JUDICIAL DA INICIATIVA / OPOSIÇÃO DO ARRENDATÁRIO:**

##### **A. Objecto: [artº 15-F e art. 222º nº 3 do CPC]:**

Se após a notificação pelo BNA o arrendatário deduzir oposição à pretensão de despejo, há lugar à intervenção do juiz, num **processo judicial especial e urgente**, mas apenas nos casos em que é prestada uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor

máximo correspondente a seis rendas (excepto nos casos em que o arrendatário beneficie do regime do apoio judiciário), paga a taxa de justiça (artigo 22º da Portaria nº9/2013) e, no decurso do mesmo, seja efectuado o depósito das rendas vincendas.

Nos termos do nº 3 do artº 15.º F do NRAU a prestação da referida caução foi regulada pela Portaria nº9/2013 (artigo 10º), estando previsto no nº4 e 5 do mesmo artigo que não se mostrando paga a taxa de justiça ou prestada a caução a oposição tem-se por não deduzida.

Nos termos do artigo 9º do DL nº1/2013, “compete exclusivamente ao tribunal, para o qual o BNA remete o processo após a apresentação da oposição, a análise dos requisitos da oposição, nomeadamente os previstos no artigo 15º-F do NRAU”.

#### **B. Fases [artº 15º-F, artº 15ºH e 15º- I do NRAU]:**

O procedimento judicial desenvolve-se do seguinte modo:

1. Deduzida oposição, o BNA apresenta os autos à distribuição (Tribunal do locado) e remete ao requerente cópia da oposição;
2. Recebidos os autos, o Juiz pode convidar as partes para, no prazo de 5 dias, aperfeiçoarem as peças processuais, ou, no prazo de 10 dias, apresentarem novo articulado sempre que seja necessário garantir o contraditório;
3. Não julgando logo procedente alguma excepção dilatória ou nulidade que lhe cumpra conhecer, ou não decidindo logo do mérito da causa, o juiz ordena a notificação das partes da data da audiência de julgamento.
4. Havendo lugar a audiência de julgamento, esta realiza-se no prazo de 20 dias, a contar da distribuição.
5. Findo o julgamento, a sentença, sucintamente fundamentada, é logo ditada para a acta.

Prevê-se uma tramitação semelhante à actualmente prevista para o julgamento da oposição à execução, prevista nos artigos. 818º e 820º do CPC, embora com prazos mais reduzidos.

De acordo com o nº 4 do art. 15º H do NRAU (vide número 5 do artigo 11º da Portaria nº9/2013), sempre que seja suscitada qualquer questão sujeita a decisão judicial, nomeadamente, nos casos em que é necessário recorrer a autorização para entrada no domicílio, nos casos de pedido de suspensão da desocupação do locado e nos casos de impugnação do título para desocupação do locado, os autos deverão ser sempre apresentados à distribuição (Tribunal).

Por outro lado, de acordo com o disposto no art. 15º L do NRAU, nas situações em que o arrendatário não desocupe o domicílio voluntariamente ou não cumpra o prazo previsto no acordo celebrado com o senhorio para a sua saída, não tenha sido deduzida oposição ao requerimento de despejo e estejamos perante um contrato de arrendamento habitacional, o agente de execução, o notário ou o funcionário judicial devem apresentar um requerimento no tribunal judicial da situação do locado, o qual tem natureza de urgente, a fim de, no prazo de 10 dias, ser autorizada a entrada imediata no domicílio.

### **C. Recurso [artº 15º-Q do NRAU]**

Independentemente do valor da causa e da sucumbência, da decisão judicial para desocupação do locado cabe sempre recurso de apelação, nos termos do art. 691º do CPC, o qual tem sempre efeito meramente devolutivo.

É de realçar que não se procede à alteração do artº 678º do CPC, o qual prevê as decisões que admitem recurso, de forma a contemplar a admissibilidade de recurso da decisão judicial para desocupação independentemente do valor da causa e da sucumbência, o qual dispõe o seguinte:

#### *ARTIGO 678º*

- 1. O recurso ordinário só é admissível quando a causa tenha valor superior à alçada do tribunal de que se recorre e a decisão impugnada seja desfavorável ao recorrente em valor superior a metade da alçada desse tribunal, atendendo-se, em caso de fundada dúvida acerca do valor da causa e da sucumbência, somente ao valor da causa.*
- 2. Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admissível recurso:*



- a) *Das decisões que violem as regras de competência internacional ou em razão da matéria ou da hierarquia, ou que ofendam o caso julgado;*
  - b) *Das decisões respeitantes ao valor da causa ou dos incidentes, com o fundamento de que o seu valor excede a alçada do tribunal de que se recorre;*
  - c) *Das decisões proferidas, no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão fundamental de direito, contra jurisprudência uniformizada do Supremo Tribunal de Justiça;*
3. *Independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admissível recurso para a Relação:*
- a) *Nas acções em que se aprecie a validade, a subsistência ou a cessação de contratos de arrendamento, com excepção ods arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios;*
  - b) *Das decisões respeitantes ao valor da causa nos procedimentos cautelares, com o fundamento de que o seu valor excede a alçada do tribunal de que se recorre.*

## **VI – ACÇÃO DE DESPEJO:**

### **1. Âmbito [artº 14º do NRAU]:**

A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, ou seja, nas situações não abrangidas pelo mecanismo especial de despejo, o senhorio deve socorrer-se da acção de despejo, estando regulada a “designação de agente de execução/ notário no artigo 33º da Portaria nº 9/2013.

Da interpretação do artº 1048º do CC, parece resultar que o procedimento “extrajudicial”/especial de despejo (arts. 1083º n.ºs 3 e 4 e 1084º do NRAU) e a acção de despejo são meios alternativos ao dispor do senhorio, mas, exclusivamente, na situação de resolução por falta de pagamento de rendas.

Dispõe aquele artigo o seguinte:

«Artigo 1048.º

[...]

1. *O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido judicialmente, caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º.*
2. *O locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.*
3. [...].
4. *Ao direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido extrajudicialmente, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 1084.º.*

**2. Forma [artº 14º do NRAU]:**

A acção de despejo segue a forma do processo comum declarativo prevista nos artigos 461º e 462º do Código de Processo Civil, sendo as decisões judiciais objecto de execução para entrega de coisa certa (arrendada).

**3. Situações especiais da tramitação da acção de despejo [artº 14º nº 3, 4 e 5 do NRAU]:**

Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

Se as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período igual ou superior a dois meses, não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.

Em caso de incumprimento pelo arrendatário do disposto no parágrafo anterior, o senhorio pode requerer o despejo imediato, aplicando-se, em caso de deferimento do requerimento, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 6 do artigo 15.º e nos artigos 15.º-J, 15.º-L e 15.º-N a 15.º-P do NRAU.

O contrato de arrendamento, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida, é título executivo para a execução para pagamento de quantia certa correspondente às rendas, aos encargos ou às despesas que corram por conta do arrendatário (art. 14º- A do NRAU).

Configura um regime semelhante ao previsto na redacção inicial do artº 15 nº 2 do NRAU, que estabelecia o seguinte: *“o contrato de arrendamento é título executivo para a acção de pagamento de renda quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida”*.

António Raposo Subtil