

O PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO (REVISITANDO O INTERESSE PROCESSUAL E TESTANDO A COMPATIBILIDADE CONSTITUCIONAL)

ELIZABETH FERNANDEZ

A Autora começa por enunciar as formas de cessação do contrato de arrendamento, analisando-as a par com os modos de torná-la efectiva, designadamente o procedimento especial de despejo e a acção executiva para entrega de coisa certa. Tendo por base aquelas distinções, apreciam-se os meios processuais tendentes ao cumprimento de obrigações pecuniárias emergentes da vigência do contrato de arrendamento cessado, com a atenção centrada na articulação entre o procedimento especial de despejo e a execução para pagamento de quantia certa, daí partindo para a questão do carácter obrigatório ou facultativo dos meios processuais colocados à disposição do senhorio, conforme escolha vias judiciais ou extrajudiciais para a cessação do contrato. Por fim, analisa de forma breve e esquemática os principais momentos processuais do procedimento especial de despejo e a função do Balcão Nacional de Arrendamento.

§ 1. INTRODUÇÃO: AS FORMAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO E O REFORÇO DA CESSAÇÃO OPERADA POR COMUNICAÇÃO

Como decorre do artigo 1079.º do CC as formas de cessação do contrato de arrendamento são, para além de outras que possam estar previstas em regime legal especial, a revogação por acordo as partes, a resolução, a caducidade e a denúncia. A forma como se efetuam estas operações de cessação é variável, podendo inclusive concluir-se apenas residualmente existirem meios de cessação que operem de forma exclusiva.

Há, no entanto, que fazer uma distinção entre as formas de operar a cessação de um contrato de arrendamento e a forma de efetivar a desocupação do imóvel cujo arrendamento foi cessado.

No primeiro caso, e no que ao arredamento se refere, o mesmo pode ser cessado com recurso a meios extrajudiciais (acordos, o mero decurso do tempo e comunicações entre os contratantes) e por formas processuais (as quais implicam o recurso a um tribunal). A maior parte das vezes — considerando a reforma do arrendamento urbano agora efetuada pela Lei n.º 31/2012 — a lei permite que a cessação opere por via extrajudicial, outras vezes (perfeitamente residuais) continua a impor que a cessação opere por via de uma decisão judicial.

Assim e no que diz respeito à **cessação por revogação por mútuo acordo** a mesma opera extrajudicialmente por vontade ou acordo das partes. Neste contexto, para além da cessação, as partes convencionam, de modo geral, um prazo para a desocupação do locado (na falta de estipulação específica o prazo é de 1 mês a contar da data da cessação). Não há — precisamente porque se trata de uma via de cessação convencional — recurso aos tribunais e, conseqüentemente, não é usada qualquer forma processual para efetivar essa cessação, sendo certo, porém, que no caso de a desocupação não ocorrer voluntariamente no prazo legalmente previsto ou acordado, será necessário o recurso a uma via coativa para tornar efetiva a desocupação.

Essa via coativa poderá ser inequivocamente o procedimento especial de despejo (PED) (artigo 15.º, n.º 2, al. *b*), da NLAU) mas também concorrentemente a ação executiva para entrega de coisa certa desde que o arrendatário se tenha obrigado por documento elaborado ou autenticado por notário ou por outras entidades ou profissionais com competência para tal ou mesmo por documento particular por si assinado a entregar em certo dia ou até certo dia coisa certa, ou seja, o imóvel arrendado (ou móvel locado). É que, o senhorio que dispõe de um acordo de revogação assinado pelo arrendatário em que este se obriga a entregar o locado em certo prazo dispõe de um título executivo suscetível de servir de base à desocupação ¹.

Concluimos, assim, que, no caso da revogação por mútuo acordo, e, na medida em que do mesmo conste a obrigação de entrega do imóvel, pode o senhorio, com vista a efetivar o despejo ou desocupação do mesmo, recorrer **alternativamente** ao procedimento especial de despejo ou à execução para entre de coisa certa ².

A circunstância de aqui se defender que o senhorio pode optar por qualquer uma das vias de efetivação do seu direito à desocupação decorrente da cessação do contrato de locação, não é equivalente a defender que a opção é inócua ou mesmo que em algumas situações a opção efetivamente exista. A este ponto regressaremos mais adiante.

No que toca à **cessação por caducidade** dever-se-á distinguir ente o contrato de arrendamento sujeito a termo certo e sem renovação e aquele que está sujeito a termo certo e com renovação.

No que aos contratos a termo certo diz respeito e cuja duração seja por período igual ou superior a 30 dias cujo fim seja habitacional, em que as partes não tenham acordado a possibilidade de renovação, não se renovam

¹ De notar apenas que tratando-se da entrega de imóvel onde está constituída a casa de morada de família o acordo revogatório só constitui título se assinado por ambos os cônjuges e, ainda, que a proposta de lei de revisão do CPC nega força de título executivo aos documentos particulares (artigo ... da proposta de lei)

² Se vier a ser aprovada tal como está a proposta de lei de revisão do CPC, a alternatividade cessa, restando apenas a opção pelo PED se a revogação constar apenas de documento particular.

automaticamente (artigo 1096.º, n.º 2, do CC e do artigo 1051.º, al. a), do CC), o que significa que caducam com o decurso do termo acordado e pode ser exigida a desocupação no prazo de um mês, nos termos previstos no artigo 1087.º do CC.

Por outro lado, os contratos de arrendamento celebrados com prazo certo superior a 30 dias renovam-se automaticamente a não ser que as partes estipulem algo em contrário. Neste caso, caducam no fim do termo acordado nos termos do artigo 1051.º, al. b), do CC podendo ser exigida a desocupação no prazo de um mês ³, nos termos previstos no artigo 1087.º do CC.

A caducidade opera por si mesma através do facto a que a lei dá relevância para o efeito, pelo que apenas há que recorrer judicialmente caso se pretenda obter um título executivo que, partindo da caducidade, permita a desocupação, condenando o arrendatário a despejar o prédio e a entregá-lo livre de pessoas e bens após o período legal estabelecido para o efeito.

Contudo, o contrato de arrendamento caducado, é como veremos documento que pode servir de base ao procedimento especial de despejo (artigo 15.º, n.º 1, al. a), da Lei n.º 31/21012), o que torna desajustado o recurso à via judicial declarativa para o efeito.

Nos casos em que a renovação é automática, o senhorio pode impedir a mesma mediante comunicação ao arrendatário com a antecedência prevista no artigo 1097.º, n.º 1, als. a) a d), do CC). A caducidade opera por si mesma através do facto a que a lei dá relevância para o efeito (comunicação efetuada nos termos legais), pelo que apenas há que recorrer judicialmente caso se pretenda obter um título executivo que, partindo daquela oposição, permita a desocupação, condenando o arrendatário a despejar o prédio e a entregá-lo livre de pessoas e bens após o período legal estabelecido para o efeito.

Contudo, a comunicação efetuada nos termos previstos no artigo 9.º da Lei n.º 31/2012 e o contrato de arrendamento permitem obter diretamente um título de desocupação recorrendo ao Procedimento especial de despejo ao qual adiante prestaremos alguma atenção. (artigo 15.º, n.º 1, al. c), da LNAU).

Por sua vez, os contratos de duração indeterminada, podendo cessar por revogação e por resolução, também podem cessar por denúncia. A caducidade não se lhes aplica como causa de cessação, pois o termo é indeterminado.

O senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento de duração indeterminada (artigo 1099.º) com justificação ou sem qualquer justificação.

Se a denúncia não tem por base qualquer justificação, a cessação ocorre extrajudicialmente mediante comunicação escrita do senhorio ao arrendatário

³ Nos restantes casos de caducidade previstos nas als. b) a g) do artigo 1051.º do CC o prazo para exigir a desocupação após esta cessação é de seis meses, se o arrendamento for urbano, e o fim do ano agrícola em curso no termos do referido prazo, se for rural. (artigo 1053.º do CC).

na forma legalmente prevista e com antecedência de pelo menos 5 anos sobre a data em que pretenda a cessação, comunicação, essa, que, depois, deve ser confirmada pelo senhorio sob pena de ineficácia com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de 1 ano relativamente à data da efetivação.

A novidade do regime está em que a denúncia justificada — ao contrário do regime ainda em vigor — opera extrajudicialmente. Como justificação para a denúncia a lei substantiva confere apenas relevância a duas causas: necessidade de habitação para o próprio denunciante ou para os seus descendentes em primeiro grau e, em segundo lugar, em alternativa, a demolição do prédio ou realização de obra de remodelação ou restauro profundo.

Ora, nos termos do alterado artigo 1103.º do CC esta denúncia assim motivada opera extrajudicialmente, mediante comunicação ao arrendatário com antecedência não inferior a 6 meses sobre a data pretendida para a desocupação e da qual conste de forma expressa sob pena de ineficácia, o fundamento da denúncia e alguns documentos adicionais como os previstos no artigo 1103.º, n.º 2, do CC.

Portanto, a avaliação dos factos que fundamentam a denúncia (als. *a*) e *b*) do artigo 1051.º do CC passaram a não carecer de confirmação ou apreciação judicial. Para fazer cessar o arrendamento, o senhorio apenas tem de comunicar a denúncia com qualquer um daqueles fundamentos e juntando os documentos previstos na lei. O arrendatário, perante esta iniciativa do senhorio pode não desocupar o locado e, deste modo, provocar o PED nos termos do artigo 15.º, n.º 2, al. *c*), da NLAU por parte do senhorio, optando por defender-se por oposição no mesmo procedimento ou propor uma ação judicial tendente a neutralizar a eficácia e a legalidade da denúncia. Mas o senhorio, está obrigado a denunciar o contrato com qualquer uma destas justificações de modo extrajudicial? A este ponto regressaremos oportunamente.

Já quanto à resolução do contrato de arrendamento, o regime de cessação é variável, em conformidade com os fundamentos que justificam esta forma de cessação.

Se se tratar da resolução com base num dos fundamentos constantes nas als. *a*) a *e*) do n.º 2 do artigo 1083.º do CC e que se prendem com a violação culposa de deveres do locatário, a lei prevê que esta forma de cessação só opere judicialmente, utilizando ações de natureza declarativa e tipo constitutivo extintivo (podendo ser cumulados pedidos condenatórios). Isto é, a resolução não opera extrajudicialmente e a forma de processo imposta para operar esta mudança no ordenamento é o processo comum declarativo no tribunal territorialmente competente (o da localização do imóvel arrendado), como decorre do artigo 1084.º, n.º 2, do CC.

Mas a resolução do contrato de arrendamento que assente no incumprimento de um dos deveres específicos do arrendatário que é o de pagar atempadamente a renda, obedece a um regime bem mais flexível de cessação por resolução. Nestes casos, o senhorio não carece de recorrer ao tribunal para resolver o contrato de arrendamento, podendo produzir esse efeito

mediante mera comunicação ao arrendatário, nos termos e com os cuidados previstos no artigo 1084.º, n.º 2, do CC e da NLAU, no qual se invoque o fundamento da obrigação incumprida. Aliás, esta comunicação, aliada ao contrato de arrendamento, constitui, nos termos do artigo 14.º-A da NLAU, título executivo para pagamento de quantia certa ⁴.

Se apesar da resolução assim operada, a desocupação não se concretizar no prazo de um mês, como o estipula como regra geral o artigo 1087.º do CC, o senhorio está na posse de documentos que lhe permitem recorrer ao PED de modo a poder transformá-los por esta via por esta via administrativa em título que permita a efetivação da desocupação.

§ 2. OS MEIOS PROCESSUAIS DESTINADOS A OBTER O CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS DERIVADAS DA VIGÊNCIA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO CESSADO

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

Porém, nos termos do artigo 15.º da NLAU quando haja lugar a procedimento especial de despejo, o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário pode ser deduzido cumulativamente com o pedido de despejo no âmbito do referido procedimento desde que tenha sido comunicado ao arrendatário o montante da dívida, salvo se previamente tiver sido intentada ação executiva para os efeitos previstos no artigo anterior, que é o artigo 14.º-A.

O próprio legislador está a admitir duas vias alternativas para obter a efetivação do pagamento de obrigações pecuniárias que resultam da vigência do contrato de arrendamento: uma ação executiva para pagamento de quantia certa e um PED, ou propor apenas o PED e deduzir no mesmo o pedido de pagamento de rendas, despesas ou encargos do arrendatário em atraso.

Se tiver sido efetuado no PED pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas com base no título executivo constituído pelo contrato e pela comunicação de resolução com base na mora no pagamento da renda e com

⁴ Em oposição ao que atualmente está previsto no artigo 15.º, n.º 1, do NRAU parece um retrocesso. Aqueles documentos compõem, neste momento, um título executivo de contornos finalísticos mais amplos, uma vez que servem de fundamento a uma execução para pagamento de coisa certa e para entrega de coisa certa, mas na NLAU, os mesmos constituem título executivo apenas para o fim de obter o pagamento da rendas despesas e encargos, mas não permitem, sem mais, a utilização de um meio executivo judicial, ou seja, o recurso à ação executiva para entrega de coisa certa.

a indicação dos valores em débito) segue-se no PED execução para pagamento de quantia certa. A execução para pagamento de quantia certa tem lugar, portanto, no próprio PED, pois só assim se compreende que, no requerimento PED, tenha de se indicar o agente de execução que irá ficar encarregue da cobrança coerciva dessas quantias.

A execução para pagamento de quantia certa está neste caso completamente deslocalizada do tribunal, pois corre no BNA, ou seja, numa entidade administrativa estatal. Parece-nos, contudo, que a intervenção do juiz (de execução, se o houver na comarca onde o bem está localizado ou em caso negativo do juiz de competência genérica) tem de ser promovida sempre e cada vez que forem deduzidos incidentes de natureza declarativa como a oposição à execução ou à penhora, a reclamação créditos, os embargos de terceiro ou a venda antecipada de bens.

No que diz respeito às rendas, despesas e encargos (caso tenha indicado na comunicação efetuada ao arrendatário os exatos valores em dívida), o senhorio goza de um título executivo com base no qual pode dar entrada contra este de uma execução para pagamento de quantia certa⁵. Mas a lei permite-lhe, igualmente, a utilização do PED, em cumulação com a efetivação do despejo de modo a, em simultâneo, tornar efetivo o despejo e o pagamento dessas mesmas quantias. Porém, na opção pelo PED o regime da execução de tais quantias apresenta-se bastante diferente. Diferenças, essas, que, como haveremos de ver, nos colocam fortes dúvidas acerca da compatibilidade do regime legal do PED com a Constituição, designadamente no se refere ao respeito pelo processo equitativo e direito à tutela judicial efetiva.

§ 3. INTERESSE PROCESSUAL DECLARATIVO E ÂMBITO DE APLICAÇÃO DE CADA UM DOS MEIOS PROCESSUAIS: OPÇÕES OU FORMAS PROCESSUAIS OBRIGATÓRIAS?

Chegados a este ponto julgamos poder ser possível concluir que, cada vez que a lei determina que uma causa de cessação é decretada nos termos da lei do processo, tal significa que o efeito jurídico da cessação apenas pode ser obtido mediante uma decisão de natureza constitutiva. Dito de outro modo, impõem-se o recurso a uma tutela declarativa judicial para obter essa cessação. Nestes casos, o legislador entendeu que a cessação do contrato de arrendamento por resolução, atentos os fundamentos mais subjetivos em que o exercício de tal direito assenta, justificariam — sobretudo no interesse do réu — que o direito de resolução fosse escrutinado em tribunal.

Porém, nos restantes casos de resolução (assentes em causas de resolução de gravidade objetiva) e quanto à denuncia do contrato por parte do

⁵ Designadamente se o fizer contra o arrendatário. No que se refere aos fiadores a existência de título executivo não é pacífica.

senhorio, o legislador prevê que tais causas de cessação opere por comunicação, isto é, extrajudicialmente, o que significa que a introdução de um contencioso em juízo a propósito da verificação ou não verificação da causa de resolução ou denúncia vai ser introduzida pelo sujeito contra o qual se exerce o direito e não por aquele que o exerce.

Assim, ao fazer operar tais causas de cessação por via de mera declaração, ainda que obediente a determinadas formalidades, o legislador permitiu a inversão do contencioso que habitualmente orbita em torno destas particulares causas de cessação, deslocando o impulso processual inicial do senhorio para o inquilino.

A lógica deste sistema é aquela subjacente ao método da inversão do contencioso em geral ⁶: se o exercício de um direito tiver de ser efetuado por recurso ao tribunal existirão em princípio estatisticamente tantos direitos quantos processos judiciais acerca dele, mas se o exercício do mesmo não carecer desse recurso, o contencioso será necessária e estatisticamente menor porque só os sujeitos passivos que não reconheçam a legalidade do direito assim exercido, isto é, só os inquilinos que não reconheçam a legalidade da resolução e de denúncia promovidos pelo senhorio irão contra o mesmo reagir, colocando tais atos em crise, mediante a introdução do contencioso em juízo.

É pois patente a nosso ver que o aumento das situações em que o exercício de determinados direitos pode operar por via extrajudicial é uma metodologia legal cujo fito exclusivo é o de prevenir contencioso inútil.

Por isso, a questão que se coloca é esta: quando a lei determina que a eficácia de uma forma de cessação opera por mera comunicação extrajudicial (caso da denúncia e alguns casos de resolução) está vedada ao senhorio a possibilidade de fazer operar essa cessação por via judicial, isto é, de recorrer aos tribunais para o efeito? ⁷

É patente estar subjacente a esta problemática a questão de saber se tendo ao seu dispor um meio não judicial de operar a cessação de um contrato, tem este interesse processual em optar por uma forma de cessação judicial da mesma. Dito de outro modo, do que se trata é de saber se a operada inversão do contencioso tem como consequência a falta de interesse processual do senhorio em obter a resolução ou denúncia judicial do contrato

⁶ Do qual são manifestações claras, a qualificação de documentos como títulos executivos, o procedimento de injunção, a ação a interpor pela entidade laboral e não pelo trabalhador para apreciação judicial da justa causa de despedimento (artigo 98.º do CPT) e a decisão judicial de inversão do contencioso nos processos cautelares destinada a poupar no contencioso inútil derivado da obrigatoriedade de propositura da ação principal de que depende a providência cautelar sob pena de caducidade, que consta da proposta de lei de revisão do Código de Processo Civil.

⁷ A mesma pergunta poderá fazer-se relativamente ao regime de inversão de contencioso previsto em sede de tutela cautelar: ainda que o juiz tenha decidido decretar a providência cautelar e inverter o contencioso, dispensando assim o autor de propor a ação principal de que a providência cautelar é instrumento, está vedado ao autor propor essa ação?

de arrendamento e, em caso afirmativo, se a consequência da falta deste interesse se deve sentir apenas no âmbito da responsabilidade processual, designadamente em matéria de custas ou deve ser uma causa inibidora da admissibilidade da ação.

Começaremos por recordar que *o interesse processual pode ser definido como o interesse da parte ativa em obter tutela jurisdicional de uma situação subjetiva através de um determinado meio processual e o correspondente interesse da parte passiva em impedir a concessão daquela tutela, sendo certo que a referência do interesse processual é a necessidade e a adequação da tutela jurisdicional. O interesse processual define as condições do exercício do direito de acesso aos tribunais, condicionando o recurso aos tribunais à inexistência de qualquer outro meio — processual ou extraprocessual — de exercício e tutela da situação subjetiva e à necessidade de obter a tutela jurisdicional requerida*⁸. Finalmente, cumpre destacar que o mesmo cumpre uma razão de economia processual, pois que *esse pressuposto visa evitar que sejam impostos custos e incómodos ao tribunal e ao demandado numa situação em que não se fundamenta o recurso aos órgãos jurisdicionais*^{9 10}.

Já a propósito da Lei n.º 6/2006 essa questão foi amplamente debatida na doutrina e deu lugar a jurisprudência variada que acabou, de alguma forma, por se consolidar no sentido maioritariamente defendido por aquela. Assim, e a propósito da resolução do contrato por falta de pagamento de renda, Gravato Morais¹¹ defendeu que a determinação legal segundo a qual a cessação opera, neste caso, por mera comunicação com a consequência do contrato e da comunicação serem títulos executivos especiais, tanto para o pagamento de quantia certa, como para entrega de coisa certa não inibe o senhorio de optar pela resolução judicial ainda que estejam preenchidas as condições legais para optar pela mera comunicação.

Contra este entendimento, Olinda Garcia¹², a qual defendia na vigência da anterior lei que, nas situações previstas no artigo 15.º do NRAU, o senhorio opera a resolução por via extrajudicial, enquanto naquelas que não são acolhidas pela hipótese ali contida deve propor uma ação declarativa (ação de despejo).

Os tribunais, que num primeiro momento começaram por entender que a resolução extrajudicial era exclusiva para as situações previstas no artigo 15.º do NRAU, passaram a entender — de modo que se pode já qualificar

⁸ CASTRO MENDES/MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Direito Processual Civil* (em preparação)v § 26.

⁹ CASTRO MENDES/MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Direito Processual Civil* (em preparação), § 26.

¹⁰ Desenvolvendo a temática do interesse processual nas ações declarativas, DIOGO CASTANHEIRA PEREIRA, *Interesse Processual na Acção Declarativa*, 2011, Coimbra Editora.

¹¹ GRAVATO MORAIS, *Título executivo para a acção de pagamento da renda*, Cadernos de Direito Privado, n.º 22, Abril/Junho 2008, pág. 65.

¹² OLINDA GARCIA, *Resolução do contrato de arrendamento urbano por falta de pagamento de rendas — vias processuais*, Cadernos de Direito Privado, 24, Outubro/Dezembro de 2008, pág. 74.

como consolidado — que o senhorio pode optar entre duas formas de resolução, em suma, que pode optar entre uma tutela declarativa e uma tutela executiva.

O legislador poderia ter aproveitado a revisão da lei para clarificar este ponto, introduzindo, designadamente uma subsidiariedade entre os meios processuais, como já fez em outras situações. Contudo, a verdade é que não o fez e em vez disso, aumentando as situações em que a resolução se processa por mera comunicação, acaba por adensar o problema.

A questão está contudo em que, no que se refere apenas ao regime da resolução por falta de pagamento de rendas — única onde a questão se coloca no âmbito da Lei n.º 6/2006 — o regime de resolução extrajudicial ficou agora, com a nova lei, manifestamente aproximado dos efeitos que se podem obter pela resolução judicial, pelo que com a se poderá dizer ser menos defensável o interesse processual do senhorio em recorrer à tutela judicial, caindo quase todos os argumentos dos que defendiam que a opção entre a resolução judicial e extrajudicial era optativa. O mesmo se diga, e ainda com maior propriedade, no que se refere à denúncia para habitação ou para obras no locado, não se vislumbra qualquer diferença substantiva de regime entre a denúncia operada por comunicação ou aquela que é operada por via judicial.

Com efeito, e no que diz respeito a resolução por mora no pagamento de duas rendas sucessivas ou a mora de cinco rendas interpoladas durante um ano, mostram como agora refere Olinda Garcia ¹³, a redução do tempo de incumprimento do dever de pagar a renda para dois meses enquanto fundamento de resolução do contrato e a redução para um mês do prazo que ao arrendatário cabe para neutralizar o efeito resolutivo aliado ao facto desta faculdade do arrendatário ser irrepitível fazem com que as inequívocas vantagens ou utilidades adicionais no recurso à ação declarativa para a resolução do contrato de arrendamento com esse fundamento não se mantenham. Finalmente, a obtenção de uma sentença constitutiva extintiva de resolução é título que apenas poderá ser fundamento de uma execução judicial, mas já não permite a utilização do PED, tudo ao mesmo tempo em que o contrato e a comunicação de resolução efetuada nos termos legais, ainda que não constituindo título para entrega e coisa certa, permitem a efetivação do despejo através do recurso ao PED.

Será de manter a este propósito a solução doutrinal e jurisprudencial que vingou na vigência do NRAU? Face ao regime normativo vigente é possível defender que sim, mas numa mera lógica de coerência do sistema de acesso aos tribunais para a resolução de litígios, tendemos a defender que não.

Partindo, apenas, do ponto de vista do direito processual vigente, e mesmo apesar da caracterização do regime da cessação como um regime

¹³ OLINDA GARCIA, *Arrendamento urbano anotado, Regime substantivo e processual (alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012)*, Coimbra Editora, págs. 182-183.

imperativo (artigo da NLAU), o legislador parece oferecer duas possibilidades de criação de título executivo para despejo. Uma delas — a mais tradicional e à partida mais morosa — será a ação declarativa (constitutiva extintiva) de resolução e de condenação na entrega do bem imóvel livre de pessoas e bens, a qual, sendo procedente, conferirá ao senhorio um título executivo judicial que servirá de base em caso de incumprimento da desocupação a uma ação executiva para entrega de coisa certa e para pagamento de quantia certa; a outra — de carácter administrativo e não judicial é o recurso ao procedimento especial de despejo, uma espécie de injunção documentada assente no contrato de arrendamento e na comunicação de resolução, de denúncia e outros documentos acessórios e específicos de cada causa de cessação.

Através deste procedimento, o senhorio, que até já pode ter um título para instaurar execução para pagamento de quantia certa, busca de uma forma rápida a criação do título de desocupação do imóvel, com a mais-valia de, uma vez obtido o mesmo, ser a execução do despejo efetuada administrativamente e não por via judicial, no mesmo procedimento especial e sem ter de dar entrada de uma ação executiva para coagir a desocupação.

Conclusivamente pode, portanto, afirmar-se que, em abstrato, o senhorio pode optar por fazer cessar o contrato de arrendamento por via extrajudicial ou judicial, mas que essa opção só existe verdadeiramente quando o contrato de arrendamento foi celebrado sob a forma escrita.

Com efeito, nos casos em que o contrato de arrendamento não tiver sido celebrado por escrito (situações que ainda permanecem, sobretudo nos contratos antigos), o senhorio não estando impedido de proceder à comunicação e de, assim, resolver o contrato de arrendamento (nos casos em que tal lhe é permitido) não tem interesse em recorrer a esta solução, uma vez que essa comunicação, por si só, não permite a formação de um título executivo para entrega de coisa certa e em caso de incumprimento do dever de entregar o locado por parte do inquilino não lhe vai permitir aceder ao PED. Não pode ficar-se por ela sem recorrer à via judicial para obter um título para pagamento e para desocupação.

Temos, porém, para nós que tal como sucede noutras situações contratuais igualmente delicadas, a emanação por parte do direito à resolução ou à denúncia não elimina as possibilidades de existência de contencioso, mas, porque deslocaliza o mesmo para o sujeito contra o qual esse direito é exercido, acabará por diminuí-lo. O interesse em agir está pois deslocalizado do sujeito do direito para o sujeito contra o qual o direito foi exercido. Só este é que tem interesse em recorrer à tutela judicial para impugnar, de algum modo, o exercício daquele direito de resolução ou de denúncia que reputa como ilegal. Ao senhorio, enquanto demandado (quando o inquilino deduzir oposição no âmbito do PED), caberá apenas o interesse em contradizer.

Por isso, nos casos em que por via da admissão do efeito resolutivo ou de denúncia por via de uma mera comunicação extrajudicial se verifica uma inversão do contencioso, falta em nosso entender coerência ao sistema

processual que se foi construindo em torno da cessação (resolução e denúncia) do contrato de arrendamento e da efetivação dessa cessação (desocupação e entrega efetiva do locado). Com efeito, partindo do diagnóstico de desadequação clara entre os meios judiciais postos ao serviço dos cidadãos para exercício dos seus direitos, e da desadequação dos meios processuais vigentes para obtenção de uma justiça célere, e ainda da prevista e crescente tendência de decidir a inversão do contencioso em geral e em especial nos processos cautelares de modo a poupar em contencioso inútil, custa-nos a assistir que, ao mesmo tempo, o Estado continue a permitir o acesso a um meio judicial para o exercício de um direito que poderia, em idênticas condições, ter sido exercido extrajudicialmente. Temos para nós, aliás, que o pagamento por parte do utilizador das custas da sua atuação judicial — ainda que colocado em situação de *victus victori* — não é suficiente para sancionar o abuso do processo que, em nosso entendimento, este acesso supérfluo aos tribunais, representa. Há um espaço e um tempo usados por estes utilizadores que não se desvanece, nem se neutraliza pelas custas que pagam, mesmo apesar de terem saído vencedores do processo), uma vez que as mesmas não são sequer quantitativamente reforçadas, seriam sempre pagas, de qualquer forma, pela parte judicialmente acionada e pressupõem que o réu não tenha apresentado contestação.

O que se pretende dizer é que o interesse processual não pode, em coerência, continuar apenas a ser encarado, numa lógica exclusivamente privada, como um pressuposto de proteção exclusiva da parte contrária, quando de facto não o é, nem nunca o foi. No contexto judiciário em que vivemos, o interesse processual tem de ver reforçada a sua função de proteção de interesse público. Assim, e, mais uma vez, desde que o exercício extrajudicial do direito não apresente diferenças dos efeitos resultantes do exercício judicial do mesmo — como parece suceder no caso da resolução por falta de pagamento de renda e seguramente no caso de denúncia do contrato pelo senhorio) atrevemo-nos a defender que o recurso espúrio e, por isso, indevido aos tribunais nestes casos deveria ser inibido (pela absolvição do R. da instância) ou, pelo menos, deveria ficar ao autor bem mais caro do que aquilo que fica neste momento, podendo inclusive a oneração do autor vencedor em custas suceder independentemente do exercício do contraditório por parte do réu.

A questão que acabamos de enunciar provoca subsequentemente uma outra: nos casos em que a opção verdadeiramente existe — contratos de arrendamento celebrados por escrito — será que se poderá defender que a opção tomada para a cessação do contrato condiciona as vias de efetivação da desocupação? Vejamos as possibilidades.

Escolhendo a via judicial para a resolução ou para a denúncia (para quem admita que as vias são alternativas e de livre opção), o senhorio está a fazer uma pré-opção que se traduz no seguinte: para efetivar o despejo e o pagamento das quantias em dívida pelo senhorio terá de recorrer a uma execução para entrega de coisa certa e a outra para pagamento de quantia

certa ou, assim, que a lei o venha a permitir, a cumular numa execução estas execuções com diferentes finalidades. É que, com o recurso à via judicial para obter a cessação, o título que o senhorio obterá é uma decisão judicial e estas não servem de base ao PED, pelo que apenas lhe resta como única hipótese para efetivação do seu direito ao despejo por via executiva judicial.

Pelo contrário, fazendo o senhorio cessar o contrato por via extrajudicial prevista (para nós imperativamente ¹⁴), diremos que ao mesmo não restará outra hipótese que não seja a de recorrer ao PED para efetivar essa desocupação, dado que não tem título que lhe permita recorrer a uma execução judicial. Porém, em boa verdade, quando o inquilino, como reação a essa comunicação, e, ainda fora de qualquer procedimento de efetivação, manifestar que, no seu entender, os pressupostos em que a mesma assente não se verificam, poderá o senhorio socorrer-se perante este estado de incerteza a uma ação de simples apreciação positiva destinada a reconhecer a legalidade da cessação por si operada ou o inquilino poderá intentar a uma ação de simples apreciação negativa destinada a reconhecer a não verificação dos pressupostos em que a cessação assentou. Mas no caso de procedência da primeira e da improcedência da segunda julgámos que a sentença não constitui sem mais um título executivo, pelo que o senhorio num e noutro caso só poderá, quando cessou o contrato extrajudicialmente, recorrer ao PED para efetivar a desocupação do locado que não seja, em tempo, voluntariamente praticada.

Concluimos assim que quer a cessação operada pela via judicial, quer a cessação operada por via extrajudicial, são quanto às suas vias processuais de execução equivalentes, pois que, enquanto no primeiro caso, o recurso ao PED está vedado, no segundo, para efetivar o despejo, o senhorio só pode contar com este procedimento para o efeito.

§ 4. O PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO (PED) E O BALCÃO NACIONAL DE ARRENDAMENTO ¹⁵ (BNA). BREVE INCURSÃO

Para além de ter regulado o regime do contrato de arrendamento, a nova lei do arrendamento urbano (Lei n.º 31/2012) veio igualmente inovar ao prever e regular um novo procedimento para obtenção do despejo. Com efeito, o artigo 15.º, n.º 1, da NLAU determina que o procedimento especial de despejo (doravante, sempre designado por PED), serve para efetivar a cessação de um contrato de arrendamento quando o arrendatário não desocupe o locado

¹⁴ É a única conclusão que se pode retirar do artigo 1080.º do CC na sua nova redação.

¹⁵ Teria sido mais apropriado designar o órgão como Balcão Nacional de Despejos, uma vez que o órgão não tem funções no âmbito do arrendamento propriamente dito, mas antes visa apenas despejar de forma expedita o arrendatário. O órgão serve para que, no seu seio e através de um ordenado procedimento, se produzam títulos de desocupação, por alternativa à via judicial.

na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes. Basicamente, o mesmo serve para tornar efetiva os efeitos da cessação do contrato de arrendamento, entre os quais a desocupação do locado por falta de título para lá continuar pelo menos a partir do momento legal em que os efeitos da cessação se produzem.

Acessoriamente, porém, o procedimento pode também ser utilizado para obter a coercivamente o pagamento de rendas, encargos e despesas que corram por conta do arrendatário, desde que não tenha sido intentada e, portanto, esteja pendente, ação executiva para esse mesmo fim (artigo 15.º, n.º 5, da NLAU).

A tramitação do procedimento especial de despejo não é assegurado por um órgão jurisdicional, mas antes por um órgão novo que é o Balcão Nacional de Arrendamento (doravante, sempre designado por BNA) o qual está na dependência da Direção Geral Administração da Justiça e que, à semelhança do Balcão Nacional de Injunções (BNI), tem competência territorial nacional para assegurar aquela tramitação.

O procedimento legal assim institucionalizado visa ser um meio célere e seguro de criação de título executivo para desocupação do locado, o qual é autenticado com recurso à assinatura eletrónica e que, juntamente com o requerimento de procedimento especial de despejo é facultado às entidades a quem vai competir tornar efetiva essa desocupação para que o levem a cabo. (artigo 15.º-E)

O procedimento previsto e o título obtido através do mesmo assume, inequivocamente uma natureza completamente extrajudicial, porque na formação do mesmo não intervém o juiz, para o qual apenas é reservada uma função de controlo de título entretanto formado.

Se o título de desocupação não se vier a formar procedimentalmente, como previsto e pretendido, poderá, ainda, formar-se esse mesmo título para entrega de coisa certa pela via judicial como consequência da decisão de improcedência da oposição deduzida pelo requerido à cessação do contrato de arrendamento em que assenta o dever de entrega do locado em execução. Neste caso como haveremos de ver, o requerente fica na posse de um título executivo judicial, não carecendo de intentar uma ação de despejo com base no mesmo em caso de necessidade de efetivação coerciva do seu direito, uma vez que, no decurso do julgamento da oposição deduzida pelo requerido, a execução tem imediatamente lugar. Trata-se, portanto, de uma tutela declarativa imediatamente sucedida de uma com uma tutela executiva ¹⁶.

¹⁶ Trata-se, aliás, de solução em parte semelhante à prevista no projeto de Reforma do CPC (artigo 662.º da proposta de lei do CPC). Dizemos semelhante porque no contexto do projeto, o autor que obteve procedência na ação tem de requerer querer prosseguir imediatamente com a execução, o que não sucede com o PED, pois que, obtida a decisão judicial de desocupação a entidade competente para proceder ao despejo desloca-se, sem necessidade de qualquer outro impulso, ao locado imediatamente para tomar posse do imóvel, lavrando auto da diligência. (artigo 15.º-J, n.º 1, da NLAU)

São específicas e estão legalmente previstas as situações concretas que podem permitir o recurso ao PED. Só podem efetivar o despejo os proprietários (locadores) que disponham de certos documentos e apenas após a verificação da não desocupação do locado decorrido o prazo legalmente previsto para o efeito em cada forma de cessação ou o acordado pelas partes. Basicamente, trata-se de situações em que a cessação do contrato de arrendamento efetuada pelo locador ou pelo locatário, operou extrajudicialmente, mas em que a desocupação não foi voluntariamente efetuada por este.

Assim, como decorre do artigo 15.º da NLAU, independentemente do fim a que se destina o arrendamento, podem servir de base ao PED, para efetivar a desocupação decorrente da revogação, o contrato de arrendamento acompanhado do acordo previsto no n.º 2 do artigo 1082.º do CC; para efetivar a desocupação decorrente da caducidade decurso do prazo renovável, o contrato escrito do qual conste a fixação desse prazo; para efetivar a desocupação decorrente da oposição à renovação, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo de comunicação prevista no n.º 1 do artigo 1097.º do CC ou no n.º 1 do artigo 1098.º do CC; para efetivar a desocupação decorrente da denúncia por comunicação pelo senhorio, o contrato de arrendamento acompanhado de comprovativo da comunicação prevista na al. c) do artigo 1101.º ou n.º 1 do artigo 1103.º do CC; para efetivar a desocupação decorrente da denúncia pelo arrendatário nos termos do artigo 1098.º, n.ºs 3 e 4, do CC e dos artigos 34.º e 53.º da NLAU o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário e, finalmente, para efetivar a desocupação decorrente da resolução por comunicação, o contrato de arrendamento acompanhado de comprovativo da comunicação prevista no artigo 1084.º, n.º 2, do CC bem como quando aplicável do comprovativo emitido pela autoridade competente da oposição à realização da obra.

Contudo, para ser possível recorrer ao PED, não bastam estes requisitos. Com efeito, nos termos do artigo 15.º, n.º 4, da NLAU, o PED só pode ser usado relativamente a contratos de arrendamento cujo imposto de selo tenha sido pago ¹⁷, assegurando, assim, o legislador que o uso do PED se destina apenas a locadores que participem os contratos de arrendamento e demonstrem ter pago o respetivo imposto (artigo 15.º-B, n.º 2, al. h), da LNAU). Voltaremos a este aspeto específico num outro ponto destas linhas.

Consequentemente, o requerente senhorio está inibido de usar o PED quando, a cessação do contrato de arrendamento, por imperativo legal, só possa ocorrer judicialmente, quando, tendo sido por via extrajudicial, quando

¹⁷ O legislador demonstra, no entanto, não dominar os conceitos de liquidação de imposto e de pagamento de imposto, confundindo-os, pois, enquanto no artigo 15.º, n.º 4, da LNAU se refere à *liquidação* do imposto de selo, no artigo 15.º-B, n.º 2, al. h), já se refere ao *pagamento* desse mesmo imposto, como requisito de admissibilidade do PED.

não existir contrato escrito de arrendamento ¹⁸ e, finalmente, quando não tenha pago imposto de selo do referido contrato. ¹⁹

É óbvio que, não existindo contrato de arrendamento, o locador há de ter um modo para efetivar o direito à desocupação, mas o caminho será necessariamente mais longo, pois carecendo, como carece, de qualquer título de execução para entrega de coisa certa terá de recorrer à via judicial para fazer cessar o contrato de arrendamento — ainda que tal recurso não lhe seja legalmente imposto para obter esse mesmo efeito extintivo — e, caso obtenha procedência nessa ação declarativa, deverá, de seguida, intentar a respetiva ação executiva para entrega de coisa certa e, eventualmente, outra, para pagamento de quantia certa, se for esse o caso.

Chegados a este ponto, podem enunciar-se já algumas conclusões.

A primeira, é a de que o PED é um **procedimento de injunção**, uma vez que se destina a criar títulos executivos para 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.

A segunda, é a de se trata — contrariamente à injunção para cobrança de obrigações pecuniárias ²⁰ —, de um **procedimento de injunção de natureza documentada**, pois, não basta motivar a necessidade de efetivação no requerimento próprio, sendo, antes, necessário instruir o requerimento em causa com o contrato de arrendamento e com os documentos que determinaram, *in concreto*, a cessação deste contrato. É óbvio que, não existindo contrato de arrendamento, o locador há de ter um modo para efetivar o direito à desocupação, mas o caminho será necessariamente mais longo, pois carecendo, como carece, de qualquer título de execução para entrega de coisa certa terá de recorrer à via judicial para fazer cessar o contrato de arrendamento — ainda que tal recurso não lhe seja legalmente imposto para obter esse mesmo efeito extintivo — e, caso obtenha procedência nessa ação declarativa, deverá, de seguida, intentar a respetiva ação executiva para entrega de coisa certa e, eventualmente, outra, para pagamento de quantia certa, se for esse o caso.

¹⁸ À exceção da situação prevista na al. f) do n.º 2 do artigo 15.º da NLAU, na qual, em caso de denúncia efetuada pelo arrendatário para aceder ao PED basta o comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário.

¹⁹ Como se trata de um ato voluntário e unilateral, o locador pode, mesmo sujeitando-se ao pagamento de uma coima, proceder à participação do contrato, pagando o imposto que vier a ser liquidado antes da apresentação ao PED. O legislador encontrou aqui uma fórmula de regularização de impostos contra a oferta de uma forma mais célere de obter o despejo, a qual lhe permitirá liquidar e cobrar o imposto de selo e, posteriormente, em função desse ato declarativo extemporâneo, rever as declarações de IRS daquele contribuinte e os impostos que ao mesmo foram em anos fiscais anteriores liquidados e cobrados, permitindo proceder a liquidações adicionais do mesmo.

²⁰ Em Portugal, ao contrário do que sucede em outros ordenamentos jurídicos neste domínio, com o requerimento de injunção para cobrança de obrigações pecuniárias não é necessário juntar qualquer documento que titule o crédito que se pretende cobrar, pelo que se trata de procedimento injuntivo não documentado.

A terceira é a de que **o procedimento em causa é híbrido e em si mesmo evolutivo**, pois começa por ser uma injunção para poder ser no âmbito do mesmo procedimento e depois de formado o título executivo, uma execução (não judicial) para entrega de coisa certa, ou seja, para efetivação do despejo.

Em quarto lugar, tem forçosamente de concluir-se que a execução do despejo continuando a ser uma tarefa monopólio do Estado **já não tem sede num âmbito judicial e conseqüentemente escapa à competência dos tribunais que em 2003 foram criados para se dedicarem as ações de tipo executivo.**

4.1. A tramitação do PED

Em primeiro lugar, por se revelar da maior importância prática e demonstrar que, uma vez cessado um dado contrato de arrendamento por mera comunicação, o contencioso que o venha a envolver deve ser celeremente decidido, convém sublinhar que o procedimento especial de despejo **é um processo urgente**. Isto decorre do preceituado no artigo 15.º-S da NLAU, mais especificamente do n.º 5, o qual revela que aos prazos do procedimento especial de despejo aplicam-se as regras previstas no Código de Processo Civil, não havendo lugar a suspensão por férias judiciais, nem a qualquer dilação. Do mesmo modo, essa mesma natureza urgente decorre do n.º 8 do mesmo preceito, segundo o qual, os atos a praticar pelo juiz no âmbito do procedimento especial de despejo assumem carácter urgente, o que significa que tais atos são praticados em férias judiciais e que as diligências que lhe digam respeito têm preferência sobre quaisquer outras não urgentes.

A tramitação do PED varia conforme o requerido (locatário) deduz a ou não oposição à injunção para desocupação que lhe é dirigida pelo locador através do BNA.

Não deduzindo esta qualquer oposição, formar-se-á o título de desocupação assente no silêncio voluntário do locatário e com base nele será efetivado o despejo. Pelo contrário, se o locatário requerido deduzir oposição à injunção de desocupação que lhe é dirigida pelo locador o procedimento injuntivo transforma-se numa ação declarativa que, enquanto tal só pode ser apreciada judicialmente e fora do âmbito do BNA, mais propriamente no tribunal de comarca onde se situe o bem imóvel em causa após um ato de distribuição ²¹. Obtida nessa ação uma decisão judicial que titule a desocupação do locado, e esta desocupação não venha a ter lugar voluntariamente, a execução, ou seja, a efetivação dessa mesma desocupação não será levada a cabo num tribunal mediante um processo executivo clássico, mas no BNA ao qual regressa, para este efeito.

Mas vejamos em pormenor a tramitação.

²¹ Questão é saber se o incidente declarativo — existindo nessa comarca juízo de execução — é da competência desse juízo ou antes do tribunal de competência genérica.

4.1.1. Apresentação do requerimento

O requerimento de despejo é apresentado em modelo próprio no BNA ²².

Os termos em que deve ser apresentado aquele requerimento estão contidos no artigo 15.º-A, n.ºs 2 e 3. Sumariamente o requerente — que pode ser o locador ou advogado ou solicitador, caso em que deve ser apresentado sob forma eletrónica, sob pena de pagamento de 2 UC's — deve proceder à identificação das partes (nomes e domicílios e números de identificação civil — se houver pluralidade de arrendatários ou o locado constituir casa de morada de família, o requerente tem de identificar os nomes de todos os arrendatários e dos cônjuges (artigo 15.º-B, n.º 2, al. a), e n.º 3, da LNAU); indicar o tribunal competente para apreciação dos autos se forem apresentados à distribuição ²³; indicar o local onde deve ser efetuada a notificação (local do arrendado se não houve domicílio convencionado); indicar o fundamento do despejo e juntar os documentos que lhe servem de base (a comunicação de cessação e contrato arrendamento) ²⁴; Indicar o valor da renda; formular o pedido (pedido é o de desocupação) e, eventualmente, o pedido de pagamento de rendas encargos ou despesas, devendo, neste caso, discriminar o requerente o valor do capital juros vencidos e quais as quantias devidas como as indemnizatórias ²⁵. Neste caso, porém, cumpre notar que o procedimento em causa não tende a obter ou a criar um título executivo, mas apenas a cobrar o crédito, uma vez que já existe título para pagamento de quantia certa (15.º-A) ²⁶.

Compete ainda ao requerente do PED juntar o comprovativo de pagamento do imposto de selo (15.º-B, n.º 2, al. h), LNAU); indicar se pretende proceder ao pagamento da taxa ou indica a modalidade de apoio judiciário concedido (artigo 15.º-B, n.º 2, al. i), ou o requerimento em que solicitou esse apoio nas situações que à data da apresentação do requerimento faltem menos de 30 dias para a prescrição ou caducidade (artigo 15.º-B, n.º 7); ²⁷

²² Aprovado pelo DL n.º 1/2013, de 7 de Janeiro.

²³ O que se reputa perfeitamente espúrio uma vez que é sempre o do tribunal onde o bem imóvel se situa e se julga que, indicando-se esse local, o BNA seria capaz de consultado o regulamento da lei orgânica descobrir qual o tribunal competente em concreto.

²⁴ O fundamento do despejo não é o fundamento da cessação do contrato, mas antes a não desocupação voluntária no prazo legal ou convencionado após a cessação operada pela via indicada.

²⁵ Contudo, só poderá deduzir este pedido injuntivo para cobrança dos créditos derivados do contrato de arrendamento cessado se tiver na comunicação em causa que serve juntamente com o contrato de arrendamento de base ao PED, feito menção aos valores devidos ao notificando e desde que não tenha sido intentada ação executiva para pagamento de quantia certa (artigos 15.º, n.º 2, al. g), e 15.º, n.º 5, da LNAU.

²⁶ O PED é, neste particular, meramente executivo nesta parte, pois o título já existe.

²⁷ Se se consegue alcançar a preocupação da norma quanto à prescrição (artigo 310.º, al. b) do CC) e muito embora a interrupção do prazo prescricional de 5 anos possa ser obtida pelo requerente com a notificação da cessação por via de notificação judicial (artigo 323.º, n.º 1, do CC), já não se entende quanto à caducidade, uma vez que a comunicação escrita na qual se baseia (juntamente com o contrato de arrendamento) o PED, é, em si mesmo, uma causa

designar o agente de execução ou o notário competente para proceder à desocupação do locado; designar agente de execução para proceder à execução para pagamento de rendas, encargos ou despesas em atraso quando foi designado notário para proceder à desocupação (ou este venha a ser competente) e, finalmente, assinar o requerimento.

O não cumprimento de qualquer uma das exigências constantes do 15.º-B — à exceção da falta de indicação do agente de execução ou notário — determina a recusa do requerimento pelo BNA, sendo certo que ainda é possível apresentar novo requerimento no prazo de 10 dias nos termos do 15.º-C, n.º 2 (mantendo-se os efeitos da apresentação do PED como se efetuados naquela primeira data).

4.1.2. Notificação do locatário ou locatários

A notificação é efetuada pelo BNA por carta registada com aviso de receção ao locatário ou a todos os locatários ou cônjuge do locatário com requisitos em todos idênticos ao da citação judicial. (artigo 15.º-D, n.ºs 1, 2, 3 e 4).

Partindo da cessação do contrato de arrendamento efetuado por comunicação extrajudicial à partida eficaz, a notificação tem 4 finalidades, a saber: 1) Desocupar o locado em 15 dias; 2) Pagar em 15 dias a quantia a pedida mais a taxa pelo PED; 3) pagar ou depositar na pendência do PED as rendas que se vencerem na pendência do PED; 3) caso tenha fundamento para oposição para, no mesmo prazo de 15 dias, deduzir o locatário requerido oposição à pretensão (de desocupação e/ou de pagamento de despesas encargos ou rendas) e 4) requerer o diferimento da desocupação do locado.

Com a notificação, são efetuadas algumas advertências cominatórias: o não cumprimento do dever de desocupar que lhe é notificado e a não oposição atempada, ou a omissão de impulso processual que tenha o mesmo efeito (como a não junção em 5 dias ao indeferimento do apoio judiciário do pagamento da taxa devida ou o não pagamento das rendas vencidas na pendência da ação ou prestação de caução sobre as rendas em dívida) determina a formação de título executivo para desocupação. Com a notificação o locatário tem de pagar a primeira renda que se vence após a apresentação do PED e todas as que se forem vencendo (ainda que fora do prazo de 15 dias concedidos para a oposição) e até que o PED seja declarado extinto, o que

impeditiva da caducidade da causa de cessação desde sempre que esta possa ser efetuada por via extrajudicial, como sucede em inúmeros casos novo regime legal (artigo 331.º, n.º 1, do CC e artigo 1085.º do CC), sendo certo que não sendo este o caso, o recurso ao PED também não é admissível para promover a efetivação do despejo. A data da apresentação do requerimento apenas é relevante para aferir ao número de rendas que se vencerem na pendência do PED a cujo pagamento ou depósito e para efeito do artigo 15.º-D, n.º 4, al. b), o locatário tem de proceder, pelo que é relevante determinar o momento desde o qual este se considera pendente (se considera apresentado) para identificar a primeira renda vencida após esse momento).

sucede com a efetiva desocupação do locado. Portanto, o locatário tem um ónus permanente para evitar que apesar de se ter oposto se venha a constituir título de desocupação. Se deduziu oposição mas não paga as rendas que se forem vencendo permite a formação do título. Assim que, se no momento da oposição, não proceder ao pagamento ou depósito da referida renda habilita-se este a ver formado sem mais o título de desocupação cuja formação pretendia evitar com a oposição.

Não havendo oposição ou tendo-se a mesma por não deduzida, o requerimento do PED converte-se em título de desocupação, ou seja, adquire força executiva especial (artigo 46.º, n.º al. 1, al. d), do CPC), o que permitirá aos sujeitos encarregues da efetivação do despejo (notários, agente de execução ou oficial de justiça), nos termos do artigo 15.º-J, n.º 1, da NLAU que se desloquem ao locado para o tornar efetivo por causa daquele título (artigo da NLAU) para o que podem solicitar diretamente o auxílio das autoridades policiais sempre que seja necessário o arrombamento da porta e a substituição da fechadura para efetivar a posse do imóvel, desde que previamente obtida a autorização judicial caso o locado se trate de um domicílio (artigos 15.º-J, n.º 3, e 15.º-L, n.º 1) ²⁸.

4.2. Recurso ao PED, incidentes declarativos do PED e (in)compatibilidade constitucional

Como logo no início desta despretensiosa reflexão se chamou a atenção, o requerente apenas pode tentar a formação do título executivo para desocupação através do PED quando mostrar que o imposto de selo do respetivo contrato está pago. O exercício de um direito — o direito à desocupação do locado após uma cessação — está condicionado à demonstração do cumprimento de uma obrigação tributária. Já desde há muito o Tribunal Constitucional julgou serem inconstitucionais por restrição desproporcionada ao artigo 20.º da lei fundamental as normas que faziam depender a entrada ou a prossecução do processo judicial do cumprimento de uma obrigação desta natureza. Por essa razão, a reforma do processo civil operada pelo DL n.º 329-A/95 alterou a redação do artigo 280.º desse mesmo código ao estabelecer claramente no n.º 1 desse mesmo preceito que nenhuma ação, incidente ou procedimento cautelar pendente em tribunal judicial pode deixar de ser recebido ou ser suspenso por falta de prova do cumprimento de qualquer obrigação de natureza tributária e do mesmo modo no seu n.º 2 que a falta de cumprimento de quaisquer obrigações tributárias não consta a que os documentos a elas sujeitos sejam valorados como meio de prova nas ações que pendam nos tribunais judiciais, sem prejuízo da participação das infrações

²⁸ O que não impede que o requerente e o requerido acordem num prazo para a desocupação do locado com remoção de todos os bens móveis, sendo lavrado autor pelo agente de execução notário ou oficial de justiça. (artigo 15.º-J, n.º 2).

que o tribunal constate ²⁹. Mesmo admitindo-se em tese — que como seu viú não sufragamos — que o recurso ao PED é meramente opcional, consideramos que, na medida em que este modo de tutela híbrido é apresentado pelo próprio legislador como a melhor forma de tutela para o senhorio, consideramos a exigência da demonstração do pagamento do imposto é desproporcionadamente restritiva do artigo 20.º da CRP pelo que jugámos estar votada à inconstitucionalidade.

Vejamos, agora, a compatibilidade constitucional do regime dos restantes incidentes.

Durante o PED podem ter lugar 5 incidentes declarativos tipificados na lei, a saber: a oposição, a autorização judicial para entrada imediata no domicílio, a suspensão da desocupação do locado, o diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação e a impugnação do título para desocupação do locado.

Começaremos por dizer que para qualquer um dos incidentes declarativos que podem ter lugar no âmbito deste procedimento administrativo é competente o tribunal judicial da situação do locado, o que está repetidamente previsto nos artigos 15.º-L, n.º 1, 15.º-M, n.º 3, 15.º-N, n.º 1, 15.º-P, n.º 2, e 15.º-S, n.º 7, todos da LNAU e que todos têm natureza urgente.

A dedução de cada um destes incidentes implica o recurso a um tribunal que é sempre o da situação do locado, ficando apenas por saber se será o tribunal de execução ou o tribunal de competência genérica.

Não temos tempo nem nos dedicámos suficientemente ao texto da recente lei para poder aqui e agora proceder a uma análise detalhada e segura dos incidentes *supra* elencados. Por isso, nestas últimas linhas, vamos apenas evidenciar algumas soluções legais que se nos afiguram, à partida, como de duvidosa compatibilidade constitucional.

Em primeiro lugar, e no que se refere ao incidente da oposição (destinado a evitar a formação do título de desocupação e assim indiretamente a por em crise a cessação comunicada por via extrajudicial) devemos dizer que nos preocupa que a possibilidade de dedução eficaz de oposição esteja 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. O seu direito de ação (evitar que se forme o título através da impugnação dos fundamentos da anunciada cessação) está dependente da possibilidade de inquilino poder caucionar as rendas despesas ou encargos em atraso até ao valor máximo correspondente a seis rendas. Sabemos que

²⁹ Neste sentido LEBRE DE FREITAS/JOÃO REDINHA/RUI PINTO, *Código de Processo Civil*, Volume 1.º, 2.ª edição, págs. 547-548, o qual adianta ainda que embora o n.º 1 do artigo 280.º limite a sua estatuição aos tribunais judiciais inclui também os tribunais de outra natureza. Em nossa opinião, diríamos mesmo que a doutrina do artigo tem forçosamente de se estender a todas as situações em que os cidadãos exercem direitos de ação ainda que o façam em contexto não judicializado, como sucede com o PED.

o ónus de caucionamento não existe para os casos em que ao requerido tiver sido concedido o apoio judiciário (artigo 15.º-F, n.º 3). Contudo, entendemos que em face da exiguidade da garantia deste apoio financeiro ainda é manifestamente desproporcional a exigência de caucionamento do valor da renda até àquele limite quando o título ainda não está formado, sendo certo que se deve ter presente que do que aqui se trata não é de exigir uma garantia para obter uma efeito suspensivo da execução ou na formação do título para desocupação. Do que aqui se trata é de exigir o caucionamento de uma quantia para exercer o direito de se opor (impugnar) à própria cessação operada, impedindo a sua transformação em título executivo para entrega de coisa certa. Com efeito, não se mostrando paga a caução (tal como sucede com a taxa) a oposição tem-se por não deduzida. (artigo 15.º-F, n.º 4).

Em segundo lugar, o regime dos recursos suscita-nos algumas perplexidades.

A mais representativa é a atribuição de um efeito devolutivo aos recursos que venham a ser interpostos da decisão do incidente de impugnação do título para desocupação do locado.

Com efeito, como decorre da al. c) do n.º 2 do artigo 15.º-P, a impugnação tem sempre efeito meramente devolutivo, pelo que restará ao arrendatário requerer judicialmente, no termos do CPC, o efeito suspensivo desta impugnação contra a prestação de uma garantia idónea.

Do mesmo modo, da decisão judicial para desocupação do locado admite sempre recurso independentemente do valor da causa e da sucumbência, mas o efeito do mesmo será sempre o meramente devolutivo, nos termos do artigo 15.º-Q. Também aqui restará ao arrendatário requerer judicialmente, no termos do CPC, o efeito suspensivo desta impugnação contra a prestação de uma garantia idónea ³⁰.

Note-se que o efeito meramente devolutivo da apelação é imperativo, mesmo nos casos em que se trate de desocupar locado que seja o domicílio permanente do requerido, o que constitui um desvio da regra prevista no artigo 692.º, n.º 2, al. b), por referência ao artigo 678.º, ambos do CPC. Esta diversidade de tratamento da mesma questão que é a da desocupação forçada do locado que é casa de habitação permanente, implica, desde logo, para além da violação desproporcional do direito à habitação e da tutela judicial efetiva (artigos 68.º e 20.º da CRP), a violação do princípio da igualdade entre os sujeitos que se encontram precisamente na mesma situação jurídica (artigo 12.º da CRP), pois uns poderão recorrer com efeito suspensivo nestas circunstâncias e outros assistirão ao desfecho do recurso já depois de terem

³⁰ Sendo certo que não falta já quem considere que com o efeito devolutivo ficado no artigo 15.º-Q e no artigo 15-C, n.º 2, al. c), o legislador quis mesmo afastar do âmbito do PED a possibilidade de o recurso poder ter efeito suspensivo concedido judicialmente contra a prestação de caução idónea, interpretação, essa, que a vingar ainda justifica mais a conclusão da inconstitucionalidade defendida por nós defendida no texto. Neste sentido, OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado...*, pág. 220.

desocupado as suas casas, tudo quando do que se trata é de cidadãos colocados perante a mesma e precisa situação. O que significa que estes últimos têm o exercício do direito ao recurso muito mais limitado, sem qualquer justificação real plausível para o efeito, pois para recorrer e terem o efeito suspensivo terão de oferecer caução idónea.

Com estas 3 notas de incompatibilidade constitucional damos por encerrada para já, esta sumária incursão pelo novo procedimento especial de despejo, sem prejuízo de às mesmas um dia regressarmos num outro lugar e com mais tempo.