Tiago Figo

Procedimento especial de despejo

ALGUMAS NOTAS PRÁTICAS

VERBO jurídico ®

Procedimento especial de despejo
ALGUMAS NOTAS PRÁTICAS

TIAGO FIGO
Advogado e Mestre em Direito Civil

Decorreram mais de três anos sobre o início da tramitação do procedimento especial de despejo (PED)[1], sob a égide do Balcão Nacional do Arrendamento (BNA)[2].

Compreenda-se que a nossa reflexão sobre a aplicação deste mecanismo, que procuramos resumir nestas linhas, é decisivamente moldada pelos problemas com que nos temos defrontado ao nível da prática forense (ou, como se queira, no *direito em ação*), quer junto do BNA, quer – após convolação do PED em processo judicial – junto dos tribunais.

Ressalva-se que não dispomos de elementos oficiais que possam corroborar esta ou aquela asserção. As únicas estatísticas divulgadas pela Direção-Geral de Política de Justiça respeitam aos processos tramitados, no ano de 2013, nos tribunais judiciais de primeira instância: 412 processos (256 processos findos e 156 pendências), com uma taxa de eficiência/resolução na ordem dos 66,21% (para os PED's) e 52,46% (para outros procedimentos do BNA)[3]. Segundo dados recentes, mas não consolidados para efeitos estatísticos, entre 8 de janeiro de 2013 e 31 de dezembro de 2015, terão sido apresentados 12.612 requerimentos de despejo, dos quais 6.715 foram recusados, tendo sido emitidos 4.735 títulos para desocupação[4]. Sabe-se ainda que a maioria esmagadora dos pedidos de despejo tem por base a resolução do contrato por mora no pagamento de rendas, nos termos do n.º 3 do art. 1083.º do CC[5].

Uma melhor escalpelização dos dados concernentes aos processos tramitados pelo Balcão (fundamentos da recusa do requerimento de despejo, tempo médio para emissão de título para desocupação, etc.) enriqueceria, indubitavelmente, a análise do tema. Não obstante, a nossa

---

[1] Regulado nos arts. 15.º a 15.º-S do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) – disposições aditadas à Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, e com algumas alterações introduzidas pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro.

[2] O DL n.º 1/2013, de 7 de janeiro, procede à instalação e definição das regras de funcionamento do BNA e do PED. A regulamentação, profusa e dispersa, destas matérias é completada pelas Portarias n.ºs 7/2013 [mapa de pessoal do BNA] e 9/2013 [alguns aspetos do PED], ambas de 10 de janeiro, e a última já alterada pela Portaria n.º 30/2015, de 12 de fevereiro.

[3] Cfr. *Estatísticas Oficiais da Justiça/Projeto Hermes*, consultadas no *site* http://www.siej.dgpj.pt/.

[4] Cfr. notícia divulgada pela Agência Lusa/Diário Económico, em 8 de janeiro de 2016, e acedida no *site* http://economico.sapo.pt/.

[5] *Vide*, também a este respeito, os relatórios da Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano, consultados no *site* https://www.portaldahabitacao.pt/, a saber: 1.º relatório trimestral, julho de 2013, pp. 15-17; 2.º relatório trimestral, janeiro de 2014, pp. 30-31; 3.º relatório trimestral, maio de 2014, pp. 23-25.

perceção – inspirada pela prática, como se disse – é a de que o PED não terá ainda atingido os escopos de celeridade e simplificação que estiveram na sua génese (*i. e.*, proporcionar ao senhorio um despejo rápido e económico), tendendo, por vezes, para um procedimento moroso e propenso à exegese e integração de lacunas por banda do aplicador do direito.

Pareceu-nos, por isso, que era a altura própria para evidenciar, sucintamente e sem prejuízo de maior desenvolvimento em trabalhos futuros, alguns aspetos que, de um posto de vista técnico, se encontram menos bem conseguidos. *Vivendo e aprendendo…*

A) Conteúdo obrigatório do requerimento de despejo e o controlo do BNA

O PED constitui um procedimento administrativo, tramitado por uma secretaria judicial (BNA), e estrutura-se da seguinte forma[6]: inicia-se com uma *fase injuntória* e passa, eventualmente, por uma *fase contenciosa* (aí, transmuda-se em processo judicial), em que se sanciona, ou não, o fundamento para a pretensão do senhorio; finalmente, faltando oposição do inquilino, ou improcedendo esta, o PED culminará com uma *fase executória*, visando a efetivação da desocupação do locado.

Uma vez que a cessação do contrato de arrendamento não é decretada por tribunal (o despejo tem por base um título extrajudicial) e este procedimento se autonomiza da execução comum para entrega de coisa imóvel arrendada (arts. 862.º a 867.º do CPC), é compreensível que a atividade do senhorio anterior à apresentação do requerimento de despejo seja, de alguma forma, sindicada pelo BNA. É necessário conferir a existência de título executivo e se, *prima facie*, ele foi formado em obediência aos condicionalismos legais. O art. 15.º-B do NRAU especifica todos os elementos que necessariamente deverão acompanhar o requerimento de despejo.

Entre o mais, o legislador entendeu que o PED apenas podia ser utilizado em relação a contratos de arrendamento cujo imposto do selo tivesse sido pago. Depois, com a Lei n.º 79/2014, sob o argumento de que uma tal exigência gerava dificuldades probatórias quanto aos contratos mais antigos[7], passou a admitir-se também a junção do comprovativo de liquidação do IRC ou do IRS do senhorio dos últimos quatro anos e do qual constem as rendas relativas ao locado. Pode parecer estranhável que a produção de efeitos civis seja aqui colocada na dependência do cumprimento de obrigações fiscais; aceitamo-lo apenas atendendo ao figurino do procedimento em análise. Não porque este deva ser um instrumento de combate à evasão fiscal[8]; o que está em causa

---

[6] *Vide*, por todos, RUI PINTO, in *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, coord. de ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, Coimbra: Almedina, 2014, p. 428.

[7] Cfr. Exposição de Motivos da Proposta de Lei n.º 250/XII, p. 3 (in http://www.parlamento.pt/), na esteira do diagnóstico que havia sido feito pela Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano (cfr. o cit. 3.º relatório trimestral, pp. 31-33). Curiosamente, é nos contratos *mais antigos* que temos sentido menos dificuldade em demonstrar o pagamento do imposto do selo: sendo, as mais das vezes, outorgados por escritura pública, é mais seguro que o notário tenha arquivado o comprovativo de pagamento do imposto.

[8] O que contrastaria, aliás, com o regime geral, constante do art. 274.º do CPC: o incumprimento de obrigações tributárias é comunicado pela secretaria à administração fiscal, mas não prejudica o regular andamento do processo (ou seja, o acesso ao direito e aos tribunais não é excluído aos cidadãos recalcitrantes na sua relação com o Fisco).

é a possibilidade de um órgão não jurisdicional, portanto *limitado* nas tarefas do conhecimento e aplicação do direito, aferir, de uma forma simples, a existência de uma dada relação obrigacional. Em todo o caso, *de lege ferenda*, não vemos razão para que a prova dos factos tributários associados ao contrato de arrendamento não possa ser feita por outros meios (*v. gr.*, recibos de renda eletrónicos entretanto implementados pela Portaria n.º 98-A/2015, de 31 de março).

Se é certo, dizíamos, que deve existir controlo pelo BNA, este deve cingir-se àqueles *vícios externos liminarmente detetáveis*[9]. Ora, por vezes, parece-nos excessiva a verificação que o BNA faz, em concreto, dos requisitos do requerimento de despejo, indo mesmo além dos fundamentos de recusa que, *taxativamente*, se acham elencados no art. 15.º-C do NRAU. Ademais, nas suas comunicações – mecânicas e rotineiras – ao senhorio requerente, o BNA não especifica suficientemente os fundamentos da sua recusa ou remete para disposições e alíneas que nada têm que ver com as *anomalias* identificadas.

O n.º 2 do art. 15.º-C apenas prevê a possibilidade de apresentar novo requerimento, no prazo de 10 dias, aproveitando o procedimento já iniciado e a taxa de justiça já liquidada; porém, não estabelece, de forma expressa, a possibilidade de reclamação para o juiz competente para a distribuição do PED. Teria sido preferível a instituição de regra idêntica à do procedimento de injunção (n.º 2 do art. 11.º do Anexo ao DL n.º 269/98, de 1 de setembro). Não obstante, a algum tipo de impugnação este ato (administrativo) de recusa deve estar sujeito. Quanto mais não seja por apelo ao n.º 5 do art. 157.º e n.º 1 do art. 559.º do CPC.

Como profilaxia às muitas recusas em que redunda a atuação do BNA, e pese embora o requerimento de despejo consista no preenchimento de um formulário *normalizado* (de acordo com o modelo previsto na Portaria n.º 9/2013), temos visto vantagem em apresentar, pelo menos, um articulado ou anexo explicativo dos documentos que instruem o pedido do senhorio.

Por exemplo, o nível de detalhe do BNA vai ao ponto de aquilatar do preenchimento do conceito jurídico de *dependência funcional*, utilizado no n.º 2 do art. 8.º do DL n.º 1/2013, de 7 de janeiro, inclusive em casos em que não se requeria a *desocupação de um conjunto de bens imóveis*, mas antes de determinadas partes do mesmo prédio, que eram objeto do mesmo contrato e do pagamento da mesma renda.

Por outro lado, segundo um dado entendimento jurisprudencial, o pagamento do imposto do selo constitui um mero pressuposto formal da instauração e prossecução do PED, que poderá acarretar a recusa do requerimento de despejo pelo BNA; não sendo esse requerimento objeto de recusa, aquele requisito encontrar-se-á aparentemente cumprido; deste modo, não procede a exceção de erro na forma do processo invocada pelo inquilino. De resto, de acordo com este mesmo entendimento, quando o requerente do PED tenha adquirido a posição de locador posteriormente à celebração do contrato de arrendamento, não poderá ficar prejudicado pelo incumprimento de obrigações fiscais que sobre ele não recaíam. Daqui se conclui que, não sendo o requerimento recusado pelo BNA, a *fase judicial* do PED tenderá, *maxime*, ao conhecimento dos fundamentos extintivos invocados e documentados pelo senhorio.

Também se afigura de interesse o ac. do TRC de 10.12.2013, proc. n.º 208/13.9YLPRT-A.C1 (FONTE RAMOS), in http://www.dgsi.pt/, segundo o qual o legislador não condiciona a utilização do PED ao rigoroso cumprimento dos prazos previstos pela legislação tributária [*in casu*, o imposto do selo havia sido pago na véspera da instauração do PED]. Do mesmo jeito, cfr. ac. do TRL de 10.04.2014, proc. n.º 2173/13.3YLPRT.L1-6 (ANA DE AZEREDO COELHO), in http://www.dgsi.pt/.

[9] Expressão cunhada, no âmbito do procedimento de injunção, por SALVADOR DA COSTA, *Processo Geral Simplificado – A Injunção e as Conexas Acção e Execução*, 6.ª ed., Coimbra: Almedina, 2008, p. 221.

Temos igualmente dúvidas se não cairá fora das competências legais do BNA a recusa dos requerimentos de despejo que tenham sido apresentados antes do decurso de um mês sobre a resolução do contrato, nos termos do n.º 3 do art. 1083.º e do n.º 2 do art. 1084.º do CC. De acordo com o art. 1087.º do CC, a entrega do locado apenas é exigível um mês após a resolução (extrajudicial) do contrato, salvo se outro prazo tiver sido acordado pelas partes. E acresce que o inquilino dispõe de igual prazo para expurgar a mora (n.º 3 do art. 1084.º e arts. 1041.º e 1042.º, todos do CC), embora ele não interfira com a constituição do direito do senhorio a resolver o contrato[10]. Talvez a sindicância do BNA possa aqui ajustar-se atendendo à – residual – al. *i)* do n.º 1 do art. 15.º-C do NRAU: o requerimento pode ser recusado se o pedido não se ajustar à finalidade do PED, i.e., a efetivação da cessação do arrendamento, quando o arrendatário não desocupe o locado *na data prevista na lei* ou na data fixada por convenção entre as partes (cfr. n.º 1 do art. 15.º do NRAU). Todavia, o legislador não foi claro sobre a atribuição dessa faculdade ao BNA.

B) Legitimidade para o PED

Outra questão com que nos temos confrontado e que nos parece, bem assim, extravasar o âmbito legal da intervenção do BNA, concatena-se com a legitimidade das partes, requerente e requerido, para o PED. Em especial nos contratos mais antigos e em que a posição contratual do senhorio ou inquilino se tenha transmitido várias vezes, *inter vivos* ou *mortis causa*.

Do lado ativo, mais facilmente o senhorio poderá comprovar a transmissão da propriedade do locado, juntando a certidão predial, a escritura pública de compra e venda, a habilitação de herdeiros e/ou a participação da transmissão de bens para efeitos de imposto do selo. Todavia, já nos parece ser excessivamente oneroso impor-lhe, em sede de requerimento de despejo, uma justificação sobre a legitimidade passiva do inquilino. Muitas vezes, a transmissão do contrato de arrendamento tem lugar sem dependência de qualquer comunicação formal, por força dos diplomas que regularam, ao longo dos tempos, a sucessão *mortis causa* na posição do locatário. Ora, o NRAU é totalmente omisso sobre a junção dessa prova pelo senhorio e a recusa do requerimento de despejo, por causa disso, também não quadra com nenhum dos fundamentos taxativamente previstos no n.º 1 do art. 15.º-C. Cremos que esta é uma questão de que só ao tribunal cabe conhecer, se e quando excecionada na oposição do requerido.

Adiante, volveremos ao tema da legitimidade (passiva), a propósito da demanda do fiador na execução para pagamento de rendas em dívida.

C) Notificação do requerido

[10] De perto, RUI PINTO, in *op. cit.*, pp. 411-412, 432 e 441-442.

Uma outra insuficiência do PED prende-se, a nosso ver, com o âmbito da remissão para o CPC, no que tange à notificação do requerido.

Como resulta dos arts. 15.º-B, n.º 2, al. *d)*, e 15.º-C, n.º 2, al. *e)*, ambos do NRAU, o senhorio deve indicar, no requerimento de despejo, sob pena de recusa, o local onde deve ser feita a notificação, o qual, na falta de domicílio convencionado, deve ser o arrendado. O n.º 2 do art. 15.º-D acrescenta que a notificação é expedida para o local indicado no requerimento, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos arts. 236.º [= art. 228.º do NCPC: citação de pessoa singular por via postal], nos n.ºs 3 a 5 do art. 237.º-A [= art. 229.º do NCPC: domicílio convencionado] e no art. 238.º [= art. 230.º do NCPC: data e valor da citação por via postal], não havendo lugar à advertência do art. 241.º [= art. 233.º do NCPC].

Ora, *quid iuris*, em caso de frustração da notificação postal do requerido? Posto que o NRAU não remete para os arts. 231.º e 232.º do CPC, estará aparentemente excluída a citação por contacto pessoal do agente de execução e a citação com hora certa[11]. Choca-nos uma tal solução, pois que premeia os inquilinos relapsos na receção de correspondência no locado e, destarte, limita exponencialmente o efeito útil do recurso ao PED pelos senhorios nos contratos sem domicílio convencionado.

Parece-nos que esse entendimento pode ser superado à luz de um princípio de otimização dos meios processuais. Não há razão para forçar o senhorio a recorrer aos meios comuns e obrigá-lo a discutir aí questões que já podiam ter sido resolvidas no PED por si previamente instaurado, se distribuído ao juiz. Pensamos que a determinação de outras modalidades de citação (que não a citação postal) é uma das questões a suscitar junto do tribunal competente, por iniciativa oficiosa do BNA ou a requerimento do senhorio (cfr. arts. 15.º, n.º 7, e 15.º-S, n.ºs 6 e 7, do NRAU).

Indiscutivelmente, teria sido preferível a consagração do regime já existente no procedimento de injunção (art. 12.º do Anexo ao DL n.º 269/98), podendo o requerente manifestar *ab initio* a sua vontade no sentido da apresentação dos autos à distribuição perante a frustração da notificação do requerido (art. 10.º, n.º 2, al. *j)*, do citado Anexo). Neste cenário, o procedimento convola-se em ação declarativa especial e até já pode haver lugar a citação edital[12].

D) Oposição do requerido

A oposição do requerido, prevista no art. 15.º-F do NRAU, suscita-nos duas observações. Em primeiro lugar, tendo sido o contrato resolvido com base nos n.ºs 3 e 4 do art. 1083.º do CC, deve ser junto comprovativo de depósito de caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, sob pena de a oposição se ter por não deduzida (cfr. n.ºs 3 e 4 do art. 15.º-F e al. *b)* do n.º 1 do art. 15.º-E do NRAU). Trata-se de um mecanismo que visa dissuadir a apresentação de uma

---

[11] Assim, RUI PINTO, in *op. cit.*, p. 437. Tb. em sentido próximo, mas admitindo que, em caso de frustração da notificação, o requerimento de despejo se possa converter em título executivo, cfr. ABÍLIO NETO, *Despejo de Prédios Urbanos – Lei n.º 79/2014 – Anotado*, Lisboa: Ediforum, 2016, p. 95.

[12] Cfr. SALVADOR DA COSTA, *op. cit.*, pp. 281 e 287.

oposição *infundamentada*, com intuitos meramente dilatórios. Por isso, afigura-se positivo que caiba, exclusivamente, ao juiz – não ao BNA – o controlo deste requisito de admissibilidade da oposição (cfr. n.º 2 do art. 9.º do DL n.º 1/2013). A este respeito, já tivemos notícia de algumas decisões judiciais que aceitaram a oposição, pese embora a não prestação de caução correspondente à *totalidade* dos valores em dívida, atendendo à *consistência* entre a factualidade alegada pelo requerido e o depósito do valor de rendas de que aquele entendia ser devedor.

Em segundo lugar, destacamos a controvérsia existente acerca da possibilidade de o requerido, no âmbito deste procedimento especial, reconvir e peticionar, a título de exemplo, indemnização pelas benfeitorias no locado. A favor disso, poder-se-ão esgrimir considerações de economia processual. Mas contra, temos a *especialíssima* configuração do procedimento em causa, que apenas comporta, em regra, a existência de um requerimento inicial e de uma oposição[13]. Dizemos em princípio, visto disposto no art. 15.º-H, n.º 2, do NRAU.

E) Sentença e recursos

Apesar da omissão latente no n.º 1 do art. 15.º-E, a sentença que julgue improcedente a oposição e decrete o despejo, deverá determinar ao BNA que emita o título para desocupação do locado, para que o PED prossiga os termos previstos nos arts. 15.º-J e segs. do NRAU. A sentença deve também pronunciar-se, obrigatoriamente, sobre a autorização para entrada no locado (arts. 15.º, n.º 7, e 15.º-L, n.º 1, *a contrario*).

Ora, uma das principais dificuldades com que nos temos defrontado tem que ver com a execução dessa sentença. De acordo com o art. 15.º-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 CPC (no que respeita à legitimidade, modo de interposição, prazos[14], modo de subida, etc.), exceto quanto ao efeito: a apelação *tem sempre efeito meramente devolutivo*. Deste jeito, o efeito dos recursos de decisões proferidas no âmbito do PED aparta-se do regime da ação de despejo comum – cfr. arts. 629.º, n.º 3, al. *a)*, e 647.º, n.º 3, al. *b)*, do CPC. Em suma, no domínio do PED, *"pode proceder-se à execução provisória da decisão judicial para desocupação do locado"*[15]. Como reza o aforismo, *lex specialis derogat lex generalis*…

---

[13] Julgando a admissibilidade da reconvenção no PED, veja-se o ac. do TRL de 06.03.2014, proc. n.º 2389/13.2YLPRT.L1-2 (ONDINA CARMO ALVES). Tal entendimento é, porém, contrariado pelo ac. do TRP de 30.06.2014, proc. n.º 1572/13.5YLPRT.P1 (RITA ROMEIRA) [que já invocámos, sem sucesso, num processo em que fomos mandatários] e pelo ac. do TRE de 20.11.2014, proc. n.º 3588/13.2YLPRT.E1 (ALEXANDRA MOURA SANTOS). Todas essas decisões foram acedidas no *site* http://www.dgsi.pt/.

[14] O NRAU determina que os prazos não se suspendem em férias e que os atos a praticar pelo juiz assumem caráter urgente (art. 15.º-S, n.ºs 5 e 8), mas não qualifica, propriamente, o PED como processo urgente. Como decidido no ac. do TRC de 21.04.2015, proc. n.º 1240/14.0YLPRT.C1 (FERNANDO MONTEIRO), in http://www.dgsi.pt/, *"a lei garantiu a celeridade através de específicas previsões, sem atribuir urgência ao processo"* [mas, perfilhando diferente entendimento, cfr. ELISABETH FERNANDEZ, «O procedimento especial de despejo (revisitando o interesse processual e testando a compatibilidade constitucional», in *Julgar*, n.º 19, Coimbra: Coimbra Editora, 2013, p. 78]. Parece, pois, que, tratando-se de recurso de decisão que ponha termo ao processo, o prazo é o de 30 dias (art. 638.º, n.º 1, do CPC).

[15] Citamos RUI PINTO, in *op. cit.*, p. 458. *Vide* tb. MARIA OLINDA GARCIA, *Arrendamento Urbano Anotado – Regime Substantivo e Processual (Alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012)*, 1.ª ed., Coimbra: Coimbra Editora,

Contudo, segundo julgamos saber, a prática do BNA é a de não emitir qualquer título para desocupação antes do trânsito em julgado da sentença ou antes da prolação de despacho de admissão de recurso que lhe fixe um efeito devolutivo – quando é cristalino que qualquer recurso interposto não suspende os termos do despejo. O efeito útil do mencionado art. 15.º-Q acaba, pois, por ficar comprometido por uma interpretação excessivamente *cautelosa*. Acresce a isto a inexistência de vias mais expeditas de comunicação entre o BNA e os tribunais, em especial os superiores.

F) Valor do procedimento e taxa de justiça

Tipicamente, a tributação do PED ocorre em três momentos distintos: com o requerimento de despejo, sem o que o procedimento nem sequer se considera instaurado (arts. 15.º-B, n.º 8, do NRAU e 22.º, n.º 1, do DL n.º 1/2013); com a dedução da oposição, sob pena de esta se ter por não deduzida (arts. 15.º-F, n.ºs 3 e 4, 15.º-E, n.º 1, al. *b)*, do NRAU e 22.º, n.º 2, do DL n.º 1/2013); com a apresentação de resposta à oposição, mormente em resultado do convite previsto na parte final do n.º 2 do art. 15.º-H do NRAU (é o que se retira, pese a sua imperfeição linguística, do art. 22.º, n.º 2, do DL n.º 1/2013). Julgamos infeliz este regime de custas em dois aspetos.

Desde logo porque o art. 26.º do DL n.º 1/2013 não se limita a reproduzir a regra contida no art. 298.º, n.º 1, do CPC, estipulando que o valor do procedimento corresponde ao valor da renda de dois anos e meio, *acrescido do valor das rendas em dívida*. Discordamos. Decerto que o pedido de pagamento de rendas em dívida consubstancia uma determinada utilidade económica para o senhorio. Porém, não se olvide que ele será tributado em função disso, nos termos gerais, na competente execução para pagamento de quantia certa (*vide*, de resto, o art. 12.º, n.º 1, al. *b)*, do DL n.º 1/2013). A taxa de justiça a pagar com a apresentação do requerimento de despejo, quando nele seja cumulativamente formulado pedido de pagamento de rendas em atraso, poderá assim introduzir uma *duplicação* (caso a soma do pedido de rendas em atraso interfira na *mudança de escalão*).

Por outro lado, acharíamos preferível que, em caso de apresentação dos autos à distribuição, o legislador do PED tivesse lançado mão, de novo, das regras do procedimento de injunção, que aliás lhe serviram de inspiração (cfr. art. 7.º, n.º 6, do RCP). Não compreendemos a razão de o pagamento da taxa de justiça a suportar pelo requerente depender de um articulado de verificação não necessária (resposta à oposição) e, bem assim, da impossibilidade de descontar o valor já liquidado com a instauração do procedimento.

G) Extinção do PED

2012, p. 220, que inclusivamente sustenta a impossibilidade de suspensão mediante a prestação de caução nos termos gerais [no mesmo sentido: ac. do TRC de 14.10.2014, proc. n.º 3156/13.9YLPRT-A.C1 (ANABELA LUNA DE CARVALHO), in http://www.dgsi.pt/].

O art. 15.º-G do NRAU, que trata da extinção do procedimento, prevê a desocupação do locado pelo requerido (situação de inutilidade superveniente da lide), a desistência do requerente (até à dedução ou termo do prazo de dedução de oposição pelo requerido) e a morte de alguma das partes. Como é sabido, há consequências atinentes às custas processuais, consoante a modalidade de extinção do procedimento (cfr. arts. 536.º e 537.º do CPC).

Entendemos que, do elenco de causas de extinção, deveria ainda constar a transação. Com efeito, está ao alcance das partes acordar, na pendência do PED, na retoma dos efeitos de um contrato resolvido, mediante certas condições de pagamento, ou numa data para a desocupação do locado[16]. Até porque o podem fazer em sede judicial, caso esta tenha lugar (*vide* o art. 15.º-I, n.º 3, do NRAU).

H) Diferimento da desocupação

Ao invés de deduzir oposição – ou *subsidiariamente* a esta[17] –, pode ainda o locatário de imóvel arrendado para habitação pedir o diferimento de desocupação (arts. 15.º-N e 15.º-O do NRAU). Algumas observações se impõem a este respeito:

- A causa de pedir relativa ao diferimento há-de consistir no preenchimento de uma das duas hipóteses taxativas das als. *a)* e *b)* do n.º 2 do art. 15.º-N. Mesmo que se verifiquem certas *razões sociais imperiosas* (atinentes à situação social ou económica do arrendatário e/ou do seu agregado familiar, *maxime* as previstas no corpo do n.º 2 do sobredito art. 15.º-N), se não for alegada em concreto nenhuma daquelas duas circunstâncias e oferecidos meios de prova tendentes à sua demonstração, o requerimento deve ser liminarmente indeferido (al. *b)* do n.º 1 do art. 15.º-O).

- Posto que o pedido de diferimento da desocupação envolve sempre a apresentação dos autos à distribuição e, eventualmente, a realização de uma audiência para produção de prova, afigura-se mirífico o prazo de 20 dias consignado no n.º 3 do art. 15.º-O.

- Embora nada se diga no n.º 1 do art. 15.º-E, é óbvio que o BNA deve converter o requerimento de despejo em título para desocupação em caso de indeferimento liminar ou improcedência do pedido de diferimento da desocupação (o art. 11.º, n.º 1, do DL n.º 1/2013 vem esclarecê-lo). O BNA deverá também emitir o mesmo título, caso o inquilino, voluntariamente, não desocupe o imóvel no final do prazo de diferimento concedido pelo tribunal.

- A decisão do incidente relativo ao diferimento de desocupação não é, em regra, sindicável por via de recurso, uma vez que proferida de acordo com o *prudente arbítrio do tribunal* e, portanto, no uso de um poder discricionário (cfr. arts. 15.º-N, n.º 2, do NRAU, 152.º, n.º 4, e 630.º, n.º 1, do CPC); assim, apenas será recorrível, por exemplo, a decisão de indeferimento liminar do

---

[16] Naturalmente que, se alcançado na *fase injuntória* do PED, esse acordo não beneficiará dos mesmos *efeitos executórios* que teria se fosse homologado por um juiz.

[17] Na verdade, não vemos motivo para que não o faça no articulado de oposição, como linha de defesa secundária. Aliás, é ao mesmo juiz que compete julgar todas as questões levantadas no PED convolado em processo judicial (cfr. n.º 4 do art. 11.º da Portaria n.º 9/2013).

pedido do inquilino, dispensando a produção de outros meios de prova[18]. Quanto a esta última, entendemos que constitui *decisão judicial para desocupação do locado*, nos termos e para os efeitos do art. 15.º-Q do NRAU, *i. e.*, dela cabe recurso de apelação, mas com efeito meramente devolutivo[19].

I) Aspetos da ação executiva para pagamento de rendas em dívida

Guardamos para último lugar algumas reflexões quanto ao pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, que o senhorio pode cumular no PED, exigindo-se, para o efeito, comunicação prévia ao arrendatário do montante de rendas em dívida[20].

Parece que as normas aplicáveis não excluem a hipótese de formulação de tal pedido fora dos casos em que o contrato foi resolvido por falta de pagamento. Ora, após a cessação do contrato e na pendência do PED, a tendência vai sendo a de deixar acumular as quantias em dívida, pese embora a cominação da al. *c)* do n.º 1 do art. 15.º-E do NRAU. O que sucede quanto aos valores devidos até à desocupação, nos termos do n.º 8 do art. 15.º do NRAU e do art. 1045.º do CC, mas não peticionados no requerimento entretanto convertido em título executivo para pagamento de quantia certa? Julgamos que uma das oportunidades de melhoria seria possibilitar ao senhorio, de alguma forma, uma atualização *automática* do valor exequendo.

Por outro lado, não são despiciendas as limitações deste meio processual, no que às perspetivas de recuperação de créditos diz respeito. Atenta a sua *especialidade*, o PED não convive, de todo, com a legitimidade ou intervenção passiva do fiador (cfr. art. 7.º do DL n.º

---

[18] Assim se entendeu no ac. do TRL de 19.03.2013, proc. n.º 7104/11.2YYLSB-A.L1-7 (MARIA DA CONCEIÇÃO SAAVEDRA), in http://www.dgsi.pt/.

[19] Como já tivemos ocasião de sustentar em juízo [entendimento sancionado por decisão singular sobre o efeito a atribuir ao recurso, proferida pelo TRL em 05.02.2016, proc. n.º 24668/15.4T8LSB.L1 (CRISTINA COELHO), ainda inédita], não tem aqui aplicabilidade a al. *b)* do n.º 3 do art. 647.º do CPC:

- Por um lado, não está em causa uma ação em que se discuta a *validade, subsistência e cessação do contrato de arrendamento*. O que se debate aqui é a possibilidade de prorrogar os efeitos de um contrato cuja cessação já se encontra *adquirida*. Esta asserção tem mais pertinência desde que, com a reforma do arrendamento urbano operada através da Lei n.º 6/2006, se autonomizou o julgamento do diferimento da desocupação daqueloutra decisão que põe fim ao arrendamento e que ordena o despejo. O diferimento da desocupação passou a constituir um procedimento incidental da ação executiva (cfr. arts. 930.º-C e 930.º-D do anterior CPC = arts. 684.º e 685.º do NCPC) e, agora, do procedimento especial de despejo, depois das alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012 (arts. 15.º-N e 15.º-O do NRAU). A este respeito, *vide* o ac. do TRP de 26.10.2010, proc. n.º 163/05.9TBALJ-A.P1 (MARIA CECÍLIA AGANTE), in http://www.dgsi.pt/.

- Por outro lado, também não se trata de uma ação de defesa da posse. A posse constitui uma faculdade inerente ao direito de propriedade. E é sabido que locatário não tem um poder direto e imediato sobre a coisa e as suas possibilidades de gozo passam pela mediação de outro sujeito, o locador. Ele não é possuidor, na aceção da al. *b)* do n.º 3 do art. 647.º, mas antes um mero detentor do locado.

Discordamos, deste modo, frontalmente, do entendimento subscrito no ac. do TRL de 17.03.2015, proc. n.º 7012/13.2YYLSB.L1-7 (GRAÇA AMARAL), in http://www.dgsi.pt.

[20] Quanto a nós, a comunicação não tem de revestir autonomia, p. ex., face à declaração de resolução contratual. Contra, EDGAR ALEXANDRE MARTINS VALENTE, *Procedimento Especial de Despejo – Com as alterações resultantes da Lei n.º 79/2014*, Coimbra: Coimbra Editora, 2015, pp. 62-63.

1/2013)[21]. Mas será que assim tem de ser, forçosamente, na subsequente ação executiva para pagamento de quantia certa?

É que, com efeito, o art. 14.º-A do NRAU admite a formação, também contra o fiador[22], de título executivo para pagamento de rendas, encargos ou despesas, desde que munido do título complexivo aí previsto: o contrato de arrendamento acompanhado da comunicação da dívida. Isto posto, decerto não abonará à economia processual a tramitação simultânea de duas execuções com a mesma finalidade e para execução da mesma quantia.

Reconhecemos que a conceção do *chamamento* do fiador à execução derivada do PED assume uma certa atipicidade: não está em causa, em sentido técnico-jurídico, uma situação de litisconsórcio ou coligação passiva, pois a legitimidade, aferida à luz do título[23] (cfr. art. 53.º do CPC), apenas aponta para o arrendatário/requerido no PED. Do que se trata aqui, a nosso ver, é de admitir uma cumulação sucessiva *de pedidos*, nos termos dos arts. 709.º e 711.º do CPC, ainda que em sentido *impróprio*: o pedido acaba por ser *o mesmo*, mas fundado em títulos distintos e contra diferentes sujeitos.

Esta nossa posição apresenta, contudo, a seguinte desvantagem: uma execução sumária, que não admite sequer oposição à execução (arts. 15.º-J, n.ºs 5 e 6, e 550.º, n.º 2, al. *b)*, do CPC) terá, as mais das vezes, face ao disposto nos arts. 709.º, n.º 5, e 550.º, n.º 2, al. *d)*, *a contrario*, do CPC, de passar a seguir a forma de processo comum ordinário.

TIAGO FIGO

Portal Verbo Jurídico | 05-2016

---

[21] Diferentemente, *vide* ABÍLIO NETO, *op. cit.*, pp. 64-65.

[22] É esse o entendimento jurisprudencial maioritário, *v. gr.*: ac. do TRC de 21.04.2009, proc. n.º 7864/07.5TBLRA-B.C1 (SÍLVIA PIRES); ac. do TRP de 12.05.2009, proc. n.º 1358/07.6YYPRT-B.P1 (GUERRA BANHA); ac. do TRP de 23.06.2009, proc. n.º 2378/07.6YYPRT-A.P1 (CÂNDIDO LEMOS); ac. do TRP de 06.10.2009, proc. n.º 2789/09.2YYPRT.P1 (HENRIQUE ANTUNES); ac. do TRP de 04.05.2010, proc. n.º 3913/08.8TBGDM-B.P1 (RODRIGUES PIRES); ac. do TRP de 16.05.2011, proc. n.º 515/10.2TBMAI-A.P1 (RUI MORA); ac. do TRP de 18.10.2011, proc. n.º 8436/09.5TBVNG-A.P1 (MARIA CECÍLIA AGANTE); ac. do TRP de 21.05.2012, proc. n.º 7557/10.6YYPRT-A.P1 (RUI MOURA); ac. do TRG de 29.05.2012, proc. n.º 579/09.1YYPRT-A.G1 (MARIA DA PURIFICAÇÃO CARVALHO); ac. do TRL de 15.11.2012, proc. n.º 1105/12.0YRLSB-2 (ONDINA CARMO ALVES); ac. do TRP de 21.03.2013, proc. n.º 8676/09.7TBMAI-A.P1 (ANABELA DIAS DA SILVA); ac. do TRP de 24.04.2014, proc. n.º 869/13.9YYPRT.P1 (ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA); ac. do STJ de 26.11.2014, proc. n.º 1442/12.4TCLRS-B.L1.S1 (GRANJA DA FONSECA); ac. do TRL de 22.10.2015, proc. n.º 4156-13.4TBALM-B.L1-8 (RUI DA PONTE GOMES); ac. do TRL de 16.03.2016, proc. n.º 16777/13.0T2SNT-A.L1-6 (MARIA TERESA PARDAL) [na doutrina, cfr. LAURINDA GEMAS, *et alii*, *Arrendamento Urbano – Novo Regime Anotado e Legislação Complementar*, 2.ª ed., Lisboa: Quid Juris, 2009, p. 33]. Com entendimento contrário: ac. do TRL de 24.04.2014, proc. n.º 869/13.9YYPRT.P1 (ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA); ac. do TRL de 18.09.2014, proc. n.º 6126/12.0TCLRS.L1-2 (EZAGÜY MARTINS) [na doutrina, cfr. RUI PINTO, in *op. cit.*, pp. 406 e 425].

Questão que, a montante, se coloca é saber se sequer é necessário observar a comunicação ao fiador: que não, ac. do TRL de 12.12.2008, proc. n.º 10790/2008-7 (TOMÉ GOMES); mas que sim, ac. do TRL de 13.11.2014, proc. n.º 7211/13.7YYLSB-B.L1-6 (CARLOS MARINHO).

Todos os arestos referidos foram consultados no *site* http://www.dgsi.pt/.

[23] Tal como na aposição de fórmula executória ao requerimento de injunção, está aqui em causa um *título judicial impróprio* (*vide* JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A Acção Executiva – Depois da Reforma*, 4.ª ed., Coimbra: Coimbra Editora, 2004, pp. 63-64).