

O Conteúdo e as Garantias da Relação Jurídica Locatícia no Arrendamento Urbano para Habitação *

JOÃO MARCOLINO **

Sumário: Introdução Cap. I: O Conteúdo da Relação Locatícia no Arrendamento. 1.1.-As obrigações e direitos do locador. 1.2.-O direito de gozo. 1.3.-Direito temporário. 1.4.-A Coisa. 1.5.-A retribuição. 1.6-Encargos que são obrigação do locador. 1.7.-A obrigação em matéria de obras. 1.8-As obrigações e direitos do locatário. 1.9-O pagamento da renda. 1.10.-Facultar ao locador o exame da coisa locada. 1.11-Não utilizar a coisa em fim diverso do contratualizado. 1.12-Não fazer ou ter uma utilização imprudente do prédio. 1.13-Restituição da coisa, findo o contrato. Cap. II: As Garantias da Relação Jurídica. 2.1.-Noção de garantias. 2.2-A acção judicial de despejo. 2.3-O título executivo. 2.4-Execução de sentença judicial de despejo. 2.5-Forma de processo e fundamentos. 2.6-Processo Especial de Despejo. 2.7-A posição do fiador. 2.8-As competências em matéria do despejo. 2.9-Estrutura e regime dos prazos processuais. 2.10-Fase injuntória. 2.11-Recebimento ou recusa do requerimento. 2.12-Oposição ao pedido de suspensão. 2.13-Fase contenciosa do procedimento. 2.14-Fase executiva. Conclusão. Bibliografia.

Resumo: O regime jurídico do arrendamento urbano para habitação é muitíssimo importante, não só pelas implicações jurídicas de direitos e deveres que

JURISMAT, Portimão, 2017, n.º 10, pp. 129-170.

* O presente trabalho é parte da tese de mestrado apresentada na UAL, que mereceu aprovação e de que foi Orientador o Prof. Doutor Lúcio Augusto Pimentel Lourenço, Diretor do curso de Direito do ISMAT e Diretor da revista JURISMAT. Por opção, o texto é sem observância do acordo ortográfico.

** Advogado e Mestre em Direito.

emergem da relação locatícia; mas também pelas implicações micro e macro económicas no âmbito do cidadão e do País, para além das relações sociais e familiares que estão em causa, quer do lado activo, quer do passivo dessa relação. O nosso trabalho faz a análise científica e jurídica de dois dos elementos estruturantes da relação locatícia, quanto ao conteúdo e às garantias jurídicas de que o sujeito activo é titular e pode dispor. O sujeito activo, com plena capacidade de gozo será o titular do direito de propriedade plena ou mesmo o usufrutuário, pois só eles são os titulares do direito de uso e ocupação legal, que podem transmitir ao sujeito passivo. Assim, o sujeito passivo será a pessoa que por força da relação constituída tem o direito de uso e ocupação de facto, do objecto da relação locatícia, o prédio urbano com potencialidades e autorização legal para poder ser utilizado para fins habitacionais. O conteúdo da relação locatícia será constituído pelos direitos e deveres inerentes às partes, após a existência do facto ou contrato de arrendamento. As garantias emergentes da relação jurídica do arrendamento, serão os meios procedimentais e processuais de que o sujeito activo pode dispor para impor o respectivo cumprimento ao sujeito passivo, inquilino. A nossa conclusão vai no sentido de que o contrato de arrendamento urbano habitacional é um meio de satisfação de interesses públicos, sociais em geral e familiares em particular, para não dizer os direitos subjectivos individuais e que a legislação da relação locatícia deve acautelar os interesses públicos e privados, nomeadamente os direitos da personalidade.

Palavras-chave: Contrato, Prédio, Arrendamento, Urbano, Habitacional.

Abstract: The urban rental housing legal regime is extremely important, not only regarding legal implications of rights and duties that emerge from the lessor relationship but also by micro and macro-economic implications in citizen's and country context, in addition implicit social and family relations, either in the active or passive relationship side. Our work pretends to do scientific and legal analysis of lessor relationship structural elements, as for respective intervenient, active and passive, the constitutive legal fact, the object, the content and legal guarantees that the active intervenient is owner and can afford. The active subject, with full ownership will be entitled of the total property right or even beneficial ownership, because only they are entitled to the right of use and legal occupation, which can transmit to the passive subject. Thus, passive subject is the person who by virtue of the constituted relationship has the right of use and occupation, the subject of the lessor relationship, the urban building with potential legal authorization so it can be used for residential purposes. Lessor relationship content will be constituted by the inherit rights and duties of the parties after the fact existence or lease contract. It is also aim of our work to study issues related to urban leases, such as the legal and voluntary term of the leases; Tourist timeshare contracts; The right

to Time Sharing periodic habitation; The tenant quality and the right to have guests; The partial sublease of the building or fraction; The rights and duties regarding the lessor relationship; The tax assessments of urban property; The cessation of the urban lease. Our conclusion refers that urban rental housing contract is a way to fulfil public interests, generally social and particularly family, furthermore the individual subjective rights and that the lessor relationship law must ensure the public and private interest, including the personality rights.

Key words: Business, Urban, Rental, Housing, Contract.

Introdução

A Constituição da República Portuguesa, no artigo 65º consagra o direito à habitação, a todos os cidadãos portugueses e à sua família, devendo tal habitação ter dimensão adequada e em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

Para assegurar esse direito fundamental, a CRP impôs ao Estado¹ diversos meios preventivos e de execução, como por exemplo a programação e execução de uma política de habitação, a criação de incentivos para apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações e estimular a construção privada, com subordinação aos interesses gerais.

O domicílio ou local de residência permanente goza do direito, liberdade e garantia da inviolabilidade, tanto assim que “a entrada no domicílio dos cidadãos contra a sua vontade só pode ser ordenada pela autoridade judicial competente, nos casos e segundo as formas previstas na lei”² e este direito só pode ser restringido nos casos expressamente previstos na Constituição.³

A par do direito à habitação, também a CRP consagra o direito à propriedade privada, a todos garantindo esse direito e a sua transmissão enviada por morte.⁴

Nestes termos e sentido, é preciso conciliar tais princípios, uma vez que o direito à habitação tem por preocupação a habitação do seu titular ou de terceiro e os direitos

¹ - CRP – Artº 65º.

² - CRP – Artº 34º.

³ - CRP – Artº 18º 2.

⁴ - CRP – Artº 62º.

á propriedade privada, nomeadamente dos imóveis destinados ou com potencialidades de serem habitados não podem ser restringidos ou suprimidos.

O titular do direito à propriedade privada não pode deixar de ter a justa compensação económica para que se lhe exija a disponibilidade ou mesmo imposição legal de dar de arrendamento a sua propriedade.

O arrendamento urbano é antes de mais, um regime legal que deve respeitar os direitos fundamentais constitucionais de habitação e da propriedade privada.

Não é legal, face à CRP., que ao proprietário seja imposto o dever de conceder habitação, uma vez que tal direito se traduz num dever do Estado.

Na verdade, as políticas habitacionais durante dezenas de anos, têm-se revelado ofensivas e violadoras do direito da propriedade privada e quanto aos prédios destinados à habitação, como foi marcante na legislação após a Revolução de 25/4.

O RAU (Regime do Arrendamento Urbano) aprovado pelos D.L. 321-B/90 de 15/10 consagrou no seu artº 1º os pressupostos e tipo de arrendamento urbano, o que o C.C. no seu artº 1083º não fazia, dizendo que “é o contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição”.

Foi através da Lei 2006 de 27/2 que com a aprovação do NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano -, que a relação jurídica locatícia, mais alterações sofreu, consagrando-se direitos e deveres das partes de tal relação, em obediência a quatro grandes princípios políticos orientadores deste regime: a alteração ao regime substantivo do arrendamento urbano vertido no código civil; a revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; a agilização do procedimento de despejo e a melhoria do enquadramento fiscal.

Em boa verdade, os três primeiros princípios encontram a sua consagração na Lei 31/2012 de 14/8 e o último no âmbito do novo e mais justo enquadramento tributário dos respetivos rendimentos, encontra-se em fase de consagração legal, não obstante algumas alterações já consagradas no Código do Rendimento das Pessoas Singulares, tais como a alteração do nº 7 do artº 72º do CIRS, feita pela lei 66-B/2012 de 31/12 que aprovou o O.E/2013, onde se consagra a tributação autónoma à taxa de 28/%, dos rendimentos prediais.

Assim,

Em primeiro lugar, o NRAU atribui maior liberdade negocial às partes da relação locatícia, no que concerne à determinação da duração dos contratos, promovendo o aparecimento de contratos de duração variada, mais ajustados à vontade e necessida-

de das partes, senhorio e inquilino, os quais passam a poder estipular livremente a duração dos contratos para a habitação, deixando de se prever prazo mínimo legal, ainda que a lei presuma que na falta de prazo concreto, o tempo certo será de dois anos.

Em segundo lugar, é melhorando e tornando mais célere e menos burocrático, o regime da resolução do contrato de arrendamento quando o inquilino se encontra em mora no pagamento da renda permitindo maior justiça e dinamismo no mercado habitacional.

O senhorio pode resolver o contrato de arrendamento habitacional após dois meses da falta de cumprimento no pagamento por parte de inquilino.

Também, o inquilino faltoso ou incumpridor no pagamento da renda, poderá, no mês seguinte e por uma única vez na vigência do contrato, fazer o pagamento da renda em parte com a consequente indemnização fazendo cessar o direito do senhorio à resolução contratual.

Inovadoramente prevê o NRAU a faculdade do senhorio resolver o contrato de arrendamento, no caso de mora, quando as situações de atraso reiterado no pagamento da renda sejam superiores a oito dias mas inferiores a dois meses e ocorram por quatro vezes, seguidos ou interpolados, num período de 12 meses.

Em terceiro lugar, flexibiliza-se o procedimento de denúncia do contrato de arrendamento celebrado por duração indeterminada quando o senhorio pretenda proceder à demolição ou à realização de obras de remodelação ou restauros profundos, que impliquem a desocupação do locado, o qual passa a ser efectuado por mera comunicação.

Esta medida é na verdade um instrumento que aceitando a existência de um contrato de arrendamento, permite a reabilitação urbana, tão presente e necessária, dado o estado do parque habitacional, sem obras há décadas e sem viabilizar a liquidez e os meios financeiros aos senhorios para poderem recuperar e reabitar os seus prédios urbanos.

De acordo com os censos de 2011, ainda que em resultados provisórios, 76% dos portugueses eram titulares do direito de propriedade da sua habitação, o que traduziu numa tendência de crescimento, não só pela oferta, pelo aumento do poder de compra, mas também pelo crédito fácil e privilegiado que a banca oferecia, pois nos censos de 1981, essa percentagem era tão só de 57%.

Em 2011, a média europeia de proprietários de habitação própria era de 60%, muito aquém da percentagem de proprietários em Portugal, sendo certo na maioria dos

países da O.E. dos quais da França e Alemanha são exemplos, há muito que a relação locatícia se tinha alterado de forma a incentivar a reabilitação e o mercado do arrendamento.

Os censos de 2011 dão-nos outros dados relevantes no universo dos contratos para a habitação celebrados em data anterior ao RAU, onde 70% do total das rendas antigas correspondem a valores abaixo dos 100,00 €, sendo que 44% desse total tinham mesmo valores abaixo dos 50,00 €.

Por outro lado, 60% do total dos arrendatários em contratos antigos tinham idade superior a 65 anos, sendo certo que o número de contratos antigos, pelo abandono ou falecimento do inquilino, tem reduzido de forma que em cerca de 10 anos, o número de contratos de 440 mil, baixou para 255 mil, o que corresponde a uma variação de 42%.

Em face da situação que os números referidos ilustram e da realidade que é pública, em relação ao envelhecimento do parque imobiliário habitacional e as consequências para o abandono de núcleos populacionais, era urgente a implementação das medidas que o NRAU veio a consagrar, modificando a relação locatícia e quanto aos contratos de habitação.

A relação jurídica locatícia, assenta e quanto à estrutura, nos elementos comuns de qualquer outra relação jurídica, tais como, os sujeitos activo e passivo; o facto jurídico constitutivo; o objecto; o conteúdo e as garantias jurídicas de que o sujeito activo é titular e delas possa dispor.

Assim,

O sujeito activo será inexoravelmente o titular do direito de propriedade plena ou mesmo o titular do direito ao usufruto, pois só eles são titulares do direito que pela relação locatícia se transmite ao sujeito passivo, o direito de uso e ocupação. O sujeito activo tem pois plena capacidade de gozo. Pode ainda o titular do direito cedê-lo a terceiro, por subarrendamento.

O sujeito passivo será a pessoa que por força da relação constituída tem o direito de uso e ocupação, directa ou indirectamente, do objeto do contrato de arrendamento. O sujeito passivo deve ter plena capacidade de gozo, podendo ser uma pessoa colectiva que celebra o respectivo contrato de arrendamento, colocando-se no polo passivo da relação locatícia, ainda que de facto, o uso e ocupação seja feita por qualquer trabalhador, membro do órgão social ou quadro técnico controlada.

O objecto desta relação, deverá ser um bem, em princípio imóvel, prédio urbano; mas também poderá ser um bem imóvel, tal como por exemplo uma casa pré-

fabricada; que tenha potencialidades e legalmente se possa destinar à habitação do sujeito passivo, inquilino.

Os requisitos legais do bem defendem da respectiva natureza, quanto ao licenciamento urbanístico e energético, sendo que o contrato de arrendamento e consequentemente a relação jurídica locatícia se pode estabelecer por contrato sem forma escrita, ou seja, sem a necessidade de ser formalizado por escrito o contrato.

A relação locatícia não pode existir sem algum dos elementos estruturantes, tal como o facto jurídico, acontecimento humano na modalidade de contrato, onde as partes manifestam as suas vontades concordantes surgindo assim o titular do direito de uso ou senhorio e o adquirente de tal direito - o inquilino.

O conteúdo da relação em causa, serão os direitos e deveres inerentes às partes, após o facto ou o contrato, dos quais se realça por parte do senhorio o direito ao recebimento da renda e por parte do inquilino o dever de pagar a renda, para além de todos os direitos e deveres clausulados no contrato ou que vigoram por força da lei, tais como o direito do senhorio a resolver o contrato decorridos cinco anos e o dever do inquilino em entregar o locado livre e desocupado, terminado esse tempo.

Por garantias da relação locatícia, referiremos os mecanismos e meios processuais e procedimentos de que o senhorio pode dispor para impor ao inquilino o cumprimento dos respectivos deveres.

Neste sentido, o nosso trabalho, será orientado para o regime dos contratos urbanos, em especial os destinados a habitação e a sua conexão com o valor das rendas praticadas e que compatibilizam o direito à habitação com o direito de propriedade privada e a justa medida da renda a receber pelo senhorio, proprietário do prédio objecto de arrendamento, sem contudo violar o princípio do direito à habitação.

É também objectivo e preocupação do nosso trabalho abordar questões inerentes ao arrendamento urbano, tais como:

- A relação da procura e da oferta quanto à primeira ou segunda habitação.
- A duração legal e voluntária dos contratos de arrendamento.
- Os contratos turísticos de habitação periódica.
- Os contratos de arrendamento urbano com ou sem recibo.
- O direito à habitação periódica – Time Sharing.
- A qualidade de inquilino e o direito a ter até 3 hóspedes.
- O subarrendamento parcial do prédio em fracção.
- Os direitos emergentes do contrato de arrendamento urbano.
- Os deveres inerentes ao contrato de arrendamento urbano, de ambas as partes contratantes.
- As avaliações tributárias da propriedade urbana.

- A indexação do valor da renda ao valor patrimonial tributário do imóvel.
- A cessação do contrato de arrendamento urbano.
- Análise do regime legal vigente em face do objectivo de dinamização do mercado do arrendamento urbano.

A metodologia há-de ser naturalmente de natureza jurídica, muito embora o tema tenha uma vertente jurídico com componente económica e social, pelo que não podemos ignorar dados económicos, tais como a base de avaliação patrimonial tributária para determinação do valor normal da renda devida pelos inquilinos aos senhores, proprietários dos prédios dados pelo arrendamento.

Num primeiro capítulo será estudado o conteúdo da relação, ou sejam os principais direitos e deveres obrigacionais das partes.

O estudo das garantias da relação, em especial a acção de despejo será o objecto das matérias do capítulo II

Cap. I: O Conteúdo da Relação Locatícia no Arrendamento.

O conteúdo da relação jurídica locatícia será o conjunto dos direitos e dos deveres das partes, uma vez que não se poderá dizer que o sujeito activo, senhorio, só tem direitos e o sujeito passivo, inquilino, só tem deveres.

Os direitos e os deveres das partes locatícias não esgotam no conceito de arrendamento,⁵ onde temos as obrigações de ambas as partes e o senhorio tem a obrigação de proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa e o inquilino, a obrigação de pagar a retribuição ou renda acordada.

Para além das obrigações que emergem do conceito de arrendamento, é feita a enumeração das obrigações principais do locador, ou sejam:⁶

- “Entregar ao locatário a coisa arrendada;”
- “Assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que a coisa se destina”.

De igual forma, as principais obrigações do locatário⁷ são:

- “Pagar a renda ou aluguer”,
- “Facultar ao locador o exame da coisa locada”,
- “Não aplicar a coisa a fim diverso daquele a que ela se destina”,
- “Não fazer dela uma utilização imprudente”,

⁵ - C.C. - Artº 1022º e 1023º.

⁶ - C.C. - Artº 1031º.

⁷ - C.C. - Artº 1038º.

- “Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública”,
- “Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar”,
- “Comunicar ao locador, dentro de 15 dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada”,
- “Avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador”;
- “Restituir a coisa locada findo o contrato”.

Importa pois analisar cada um dos direitos e obrigações de cada parte contratante.

1.1-As obrigações e direitos do locador

Temos por adquirido que a principal obrigação do locador é ou se destina a,

- Proporcionar o gozo,
- Temporário,
- De uma coisa,
- Mediante retribuição,

Vejamos pois em que consiste cada um dos elementos da obrigação.

1.2.-O direito de gozo

O vocábulo “gozo” encerra um conceito amplo que compreende em si mesmo, duas noções mais restritivas e precisas, que são o uso e a fruição.

Gozar uma coisa ou bem imóvel não é só usá-lo ou só fruí-lo; mas usá-la e também fruí-la.

Por uso devemos entender o aproveitamento da aptidão de uma coisa para a satisfação das necessidades humanas.

Para além dessa aptidão, uma coisa pode ainda ser susceptível de produzir bens, sendo uma coisa produtiva e, neste caso, o aproveitamento dos seus frutos designam-se concretamente por “fruição”.

Resulta daqui que a obrigação do locador pode consistir no uso, na fruição em ambas as coisas, uso e fruição do bem.

1.3-Direito temporário

A obrigação não tem como característica a natureza definitiva do gozo, antes, esse gozo é e deve ser temporário no tempo e é precisamente por ser temporário que o gozo que o locador deve proporcionar ao inquilino, locatário, nunca para além de 30 anos.⁸

Esta característica, da natureza temporária da obrigação, leva-nos a conjuga-la com a possibilidade legal de realizar contratos de duração indeterminada, habitacionais ou não, podendo concluir que o máximo de tempo do gozo possível é de 30 anos e se o contrato for indeterminado, prevalece o máximo de 30 anos.

Neste sentido, teremos a interpretação, que a duração indeterminada do contrato não afaste o carácter temporário do arrendamento, da obrigação uma vez que a qualquer das partes sempre caberá a possibilidade de pôr termo ao contrato, além de que a duração máxima será de 30 anos, após o que caduca por imposição legal.

1.4.-A Coisa

O objecto da relação locatícia, a coisa, terá naturalmente o conceito que resulta do disposto no artº 202º do C.C., em termos muito amplos ou seja:

“Tudo aquilo que pode ser objecto de relações jurídicas”.

Conceito que nos conduz a considerar coisas, as prestações, os direitos e as próprias pessoas, uma vez que todas elas são realidade que podem ser objecto das relações jurídicas.

Refira-se desde já que as pessoas não são em si e na sua plenitude, objecto das relações jurídicas, mas antes e tão só parte ou actividade das pessoas, como acontece num contrato de trabalho ou mesmo de prestação de serviços.

De outro modo, a não considerar o direito, objecto, a realidade da função da pessoa, não seria possível constituirmos uma relação jurídica e conseqüentemente, sem relação com todos os elementos constitutivos, não teríamos Direito, não teríamos direitos e obrigações, o que o Direito em geral não pode aceitar.

Nada obsta também que o direito em si mesmo seja objecto de uma relação jurídica, tal como acontece com um direito de crédito ou mesmo o direito de propriedade.

⁸ - C.C. - Artº 1025º.

Resulta daí que o conceito de coisa deve ter limitação e nos conduza a um bem, em regra imóvel prédio urbano que tenha características e potencialidades de gozo e satisfazer as funções habitacionais.

Ao referirmos ao bem móvel ou imóvel, como coisa, queremos lembrar que um bem móvel, uma casa pré-fabricada, um alvéolo de parque de campismo, um contentor em estaleiro, sendo civilmente bens móveis, serão prédios urbanos e susceptíveis de satisfazer o fim de habitação devendo até ser inscrita na matriz predial urbana se fixos ao solo por período superior a um ano e, serão sujeitos a incidência real para efeitos do IMI.

1.5.-A Retribuição

A retribuição ou compensação pela aquisição do direito de gozo é também com requisito essencial ou elemento fundamental do contrato de locação e consequentemente afasta a ideia de aceitar contratos de arrendamento sem ela, gratuitos, situação que nos conduz à figura do contrato de comodato.⁹

Não há assim locações ou contratos de arrendamento gratuitos.

Não obstante tal verdade, podemos averiguar o que concluir quando:

- o contrato prevê a retribuição por conta de frutos,
- o contrato prevê a retribuição em coisa indivisível, e,
- o contrato prevê a retribuição em espécie, numa prestação de serviço.

Quanto à retribuição por conta de frutos, é típica do contrato denominado parceria, que é uma modalidade de arrendamento ou cedência do gozo da coisa, como acontece no contrato de parceria agrícola e pecuária.

Quando a retribuição for em coisa indivisível, não deixará de haver a compensação, pelo que fica preenchido o requisito legal e nada a obstar à validade e legalidade do contrato.

Questão menos pacífica é a da retribuição do gozo da coisa se reconduzir a uma prestação de facto ou mesmo numa prestação de trabalho subordinado.

Casos há e não são em pequeno número, que o direito de gozo da coisa, a habitação, é dada como o meio indispensável ao exercício da prestação laboral, como no caso dos porteiros de prédios urbanos, dos caseiros de quintas, dos guardas de complexos industriais ou outros casos análogos, onde a cedência de gozo da coisa é um complemento remuneratório ou mesmo, a remuneração é determinada por procuração do

⁹ - C.C. - Artº 1129º.

valor do direito de habitação, podendo defender-se tratarem-se de contratos miotos em que o direito de habitação surge na sequência do contrato principal e aquela cessa quando cessar o contrato principal, de serviços.¹⁰

A regulamentação das obrigações locatícias é feita no C.C. e não no NRAU, pelo que iremos abordar as normas do direito civil mais relevantes nesta matéria.

1.6.-Encargos que são obrigação do locador

O principio geral¹¹ é que os encargos da coisa arrendada recaem sobre o locador, salvo,

- imposição da lei locatícia, ou,
- acordo entre as partes contratantes.

Não obstante ser esse o principio, entendemos nós que os encargos inerentes ao bem, nomeadamente o pagamento de tributos, imposto municipal sobre imóveis e taxa de conservação de esgotos, são sempre da responsabilidade do titular do direito de gozo, do senhorio, sujeito do activo, até porque os encargos tributários são indispensáveis, não são susceptíveis de transmissão entre vivos e por isso, não é possível clausular a transmissão da responsabilidade tributária.

Ainda assim, é possível entre as partes, sujeito activo e passivo da relação locatícia, clausular em contrato a obrigação de pagamento.

De tais tributos pelo locatário, inquilino ou arrendatário, só que perante o sujeito activo da relação tributária, o responsável é sempre e só o sujeito passivo previsto nas regras de incidência de cada um dos tributos, o mesmo será dizer que:

- A Autoridade Tributária de a Câmara Municipal, sujeitos activos dos tributos, só podem exigir o respectivo pagamento ao sujeito passivo, locador.
- Se tais tributos forem pagos pelo locador e tiver havido, por acordo, a obrigação de pagamento por parte do arrendatário, aquele, por direito de regresso e após o pagamento, pode exigir o cumprimento ao inquilino.

Quanto a todos os tributos e encargos inerentes ao gozo da coisa, tais como todos os que vêm facturados aquando da factura do consumo da energia eléctrica ou da água, são sempre e só da responsabilidade do locatário, inquilino ou arrendatário, uma vez que são tributos assumidos por força da existência de um contrato de fornecimento de bens e serviços livremente celebrado e assumido pelo arrendatário.

¹⁰ - C.C. - Artº 1051º g)

¹¹ - C.C. - Artº 1030º.

Outro encargo da coisa arrendada é a quota de contribuição do condomínio, que, em princípio é inerente ao bem, à coisa e por isso é da responsabilidade do locador, a menos que, as partes, por vontade própria tenham clausulado que tais encargos são suportados pelo arrendatário.

Tal facto, não desobriga o locador de ser o responsável originário por tais encargos, não podendo a administração do condomínio exigí-los ao arrendatário.

O locador tem a obrigação de assegurar o gozo do arrendado e para os fins habitacionais a que se destina, pelo que, “quando a coisa locada apresentar vício que lhe não permita realizar cabalmente o fim a que é destinada, ou carecer de qualidades necessárias a esse fim ou asseguradas pelo locador, considera-se o contrato não cumprido”.¹²

- “Se o defeito datar, pelo menos, do momento da entrega e o locador não provar que o desconhecia sem culpa”.

- “Se o defeito surgir posteriormente à entrega, por culpa do locador”.

Porém, esse regime de responsabilização do locador não se aplica nos casos seguintes:¹³

- “Se o locatário conhecia o defeito quando celebrou o contrato ou recebeu a coisa”,

- “Se o defeito já existia ao tempo da celebração do contrato e era facilmente reconhecível, a não ser que o locador tenha assegurado a sua inexistência ou usado de dolo para o ocultar”,

- “Se o defeito for da responsabilidade do locatário”.

- “Se este não avisou do defeito o locador, como lhe cumpria”.

Quanto ao regime de responsabilização por reparações e despesas urgentes, a responsabilidade é originariamente do senhorio e se este se encontrar em mora quanto à execução ou pagamento de despesas, tem o inquilino, arrendatário, a possibilidade de fazê-los extrajudicialmente com o direito ao seu reembolso e,

Quando a urgência não consinta dilação, o inquilino pode fazer as reparações ou realizar as despesas, tendo o direito ao respectivo reembolso, independentemente de mora do locado, desde que o inquilino avise o senhorio ao mesmo tempo.

Se o locador deve assegurar o gozo da coisa ao locatário, independente de “convenção em contrário, o locador não pode praticar actos que impeçam ou diminuam o gozo da coisa pelo locatário”, não podendo mesmo ter acesso à coisa objecto do arrendamento.

¹² - C.C. - Artº 1032º.

¹³ - C.C. - Artº 1033º.

O locador, a que não seja paga a retribuição tem o direito à resolução do contrato, caducando tal direito se o inquilino fizer o pagamento, ocorrido da indemnização de mais 50% do valor em falta e por primeira vez que ocorre este tipo de incumprimento.¹⁴

1.7.-A obrigação em matéria de obras

A execução de obras de qualquer natureza é legalmente obrigação do locador e o seu regime jurídico em prédios arrendados não se esgota nas normas do Código Civil, tendo sido inicialmente regulado pelo D.L. 157/2006 de 8/8, com as alterações introduzidas pelo D.L. 306/2009 de 23/10 e agora com a Lei 31/2012 de 14/8.

De acordo e por imposição do artº 1º,nº 1 do D.L. 157/2006, que aprova o regime jurídico aplicável à realização de obras coercivas e ainda a denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauros profundos, quando “o arrendatário tiver idade igual ou superior a 65 anos ou deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%”, e também regula a realização de obras pelos arrendatários, conjugado com o princípio nesta matéria de obras de conservação ordinária ou extraordinária, requeridas por lei ou por fim do contrato, são livremente estabelecidas pelas partes.

Porém e nesta matéria, “se as partes nada convencionarem, cabe ao senhorio executar as obras de conservação, considerando-se o arrendatário autorizado a realizar as obras exigidas por lei ou requeridas pelo fim do contrato”.¹⁵

O Código Civil permite a possibilidade de inserção no contrato de arrendamento para fins habitacionais de cláusula, transferindo a responsabilidade das obras de conservação para o arrendatário.

Quanto ao arrendatário, só pode executar obras quando o contrato o faculte ou seja autorizado por escrito e pelo senhorio,¹⁶ excepto se houver urgência na sua execução.

O D.L. 157/2006 encontra-se dividido em duas áreas, pressupondo a primeira – os arrendamentos posteriores ao RAU – um regime geral desenvolvido nos artigos 4º a 22º e para a segunda, os arrendamentos anteriores ao RAU, um regime especial transitório desenvolvido no artº 23º e seguintes.

¹⁴ - C.C. - Artº 1048º.

¹⁵ - C.C. - Artº 1111º nº 2.

¹⁶ - C.C. - Artº 1074º nº 2.

A regra geral é, como regula o Código Civil, que as obras necessárias à manutenção do estado de conservação do prédio arrendado, são da responsabilidade do senhorio¹⁷ e que se este incumprir essa obrigação legal, o município ou a entidade gestora da operação de reabilitação urbana podem intimá-lo à sua realização, bem como proceder à sua realização coerciva.

As questões das iniciativas do município ou da sociedade de reabilitação urbana deverão ser devidamente articuladas com o regime da reabilitação urbana que se encontra no do D.L. 307/2009 de 23/10, alterado pela Lei 32/2012 de 14/8.

Importa pois analisar separadamente o regime geral e o regime especial transitório,

a) Quanto ao regime geral, temos que nos termos do artº 4 nº 1, as obras de conservação e reconstrução que obriguem à desocupação do locado para a sua realização, são consideradas como obras de remodelação ou restauro profundo.

Ora! A realização de obra de remodelação ou restauro profundo permite a denúncia do contrato, justificada, conforme também resulta do disposto no artº 1101º b) e artº 1103, ambos do C.C., obrigando o senhorio ao pagamento de uma indemnização correspondente a um ano de renda ou a garantir o realojamento do arrendatário por um período não inferior a dois anos.¹⁸

Nestas circunstâncias e se as partes não chegarem a acordo no prazo de 30 dias a contar da data da recepção da comunicação da denúncia por parte do senhorio, este terá de indemnizar o arrendatário com um ano de renda.

Quando a decisão e as circunstâncias forem o realojamento do arrendatário para viabilizar a desocupação do arrendado e a execução das obras, deve o senhorio providenciar para que o arrendatário fique realojado em condições análogas às que já lhe eram oferecidas para o gozo a que tinha direito e para tal pagava a retribuição ou renda e demais encargos, na mesma freguesia ou freguesia limítrofe.

Para além da denúncia para obras profundas, o diploma admite ainda a denúncia para demolição da coisa locada, caso em que o senhorio fica obrigado ao pagamento de um ano de renda a título de indemnização ou a garantia de realojamento do arrendatário por dois anos.

Situação diferente è quando o senhorio for compelido a fazer a demolição, de acordo com o regime de urbanização e da edificação ou da reabilitação urbana, podendo tal situação decorrer do estado de degradação da coisa locada, de obras públicas ou por

¹⁷ - RJOPA – Artº 2º.

¹⁸ - Lei 30/2012- Artº 6 nº 1.

força de um plano de reabilitação urbana, quando por exemplo haja falta de requisitos de segurança e da salubridade.

Porém, mesmo quando demolição obrigatória por decisão da Câmara Municipal, se a situação surgir por acção ou omissão culposa do proprietário ou de terceiro, o inquilino tem direito a ser indemnizado pelo responsável nos termos gerais.

Quando o senhorio tiver fundamentos e optar pela denúncia do contrato, a comunicação deve ser feita por escrito e com a antecedência nunca inferior a seis meses sobre a data pretendida para a desocupação, devendo ainda ser acompanhada dos documentos seguintes, sob pena de falta de eficácia:¹⁹

- De comprovativo de que foi iniciado, junto da entidade competente, procedimento de contrato prévio da operação urbanística, bem como de termo de responsabilidade do técnico autor do projecto, legalmente habilitado, que declare que a operação urbanística obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística sujeita a controlo prévio.

- De descritivo da operação urbanística a efectuar no locado, indicando qua a operação urbanística está isenta de controlo prévio e as razões pelas quais a mesma obriga à desocupação do locado, quando se trate de operação urbanística isenta de controlo prévio.

Feita a comunicação com todos os requisitos de validade e de eficácia, o arrendatário tem 15 dias para proceder à desocupação, salvo se ainda não decorreram os seis meses em que a comunicação deve ser feita.

A eventual indemnização devida pelo senhorio e com o fundamento em denúncia, deve ser pago no momento da entrega do locado, sob pena de ineficácia da denúncia.

b) Quanto ao regime especial transitório, a iniciativa pode ser tomada pelo senhorio ou pelo arrendatário, sendo que só tem aplicação para os contratos de arrendamento para habitação celebrados antes do RAU que foi aprovado pelo D.L. 321 – B/90 de 25/10, ou seja, os contratos que tenham duração indeterminada.

Relativamente a estes contratos de arrendamento para habitação, a denúncia só pode ter lugar quando:

- A demolição seja ordenada nos termos do disposto no artº 89º nº 3 do regime da urbanização e da edificação,

-A demolição seja ordenada nos termos do artº 57 do regime jurídico da reabilitação e da edificação (falta de requisitos de segurança e de salubridade),

¹⁹ - Lei 30/2012 - Artº 8º.

- A demolição seja necessária por força da degradação do prédio, incompatível com a recuperação,
- A demolição seja ordenada pela Câmara Municipal no âmbito de execução de plano municipal de ordenamento do território ou área de reabilitação urbana.

Se o senhorio optar e comunicar a decisão de denúncia do contrato de arrendamento e o inquilino.

- Tiver mais de 65 anos de idade, ou,
- For deficiente com um grau de incapacidade superior a 60% obriga o senhorio, na falta de acordo, a garantir o realojamento, não podendo optar pelo pagamento da indemnização legal, pelo que, na comunicação da denúncia, deve ser indicado o local destinado ao respectivo realojamento e demais condições.

Neste caso, o arrendatário tem 30 dias para optar pelo realojamento ou ainda assim, optar pelo recebimento da indemnização, sendo que se optar pelo realojamento, deverá informar o senhorio do seu arrendamento anual bruto corrigido (RABC) e do seu agregado familiar.

Se o arrendatário invocar e provar que o RABC é inferior a cinco retribuições mínimas nacionais anuais, o senhorio pode ainda, no prazo de 10 dias anunciar que em alternativa à denúncia do contrato, opta por suspender a execução pelo período necessário à execução das obras, ficando obrigado a garantir o realojamento durante esse período de tempo, o tempo de execução das obras.

Em tal comunicação, o senhorio deve informar o arrendatário:

- Do local e das condições do realojamento fornecidos,
- Da data do início e duração previsível das obras, e,
- Da data para entrega das chaves do local de realojamento temporário e para a desocupação do locado.

A falta de resposta do arrendatário, equivale à aceitação da proposta do senhorio.

No caso de haver realojamento, deve ser celebrado novo contrato de arrendamento e no prazo de 30 dias, com a duração indeterminada e sem que o senhorio fique com o direito a renunciá-lo.

A morte do arrendatário realojado é a causa de caducidade do contrato, devendo o locado ser restituído no prazo de seis meses a contar do óbito.

A obrigação de realojamento existe somente quando o arrendatário tenha no locado a sua residência própria e permanente.

Quando a iniciativa de denúncia pertença ao arrendatário só pode ter fundamento obras de conservação do locado que não esteja a seu cargo. Quando ao locado tenha sido atribuído nível de conservação mau ou péssimo, pode o arrendatário intimar o senhorio à realização de obras necessárias à obtenção do nível de conforto e habitacional de que dispunha.

Na hipótese do senhorio não realizar as obras que a lei lhe impõe, pode o arrendatário realizá-las; mas só até o atingir do nível médio de conservação o que este deve comunicar discriminadamente ao senhorio.

Se o arrendatário for compelido a realizar as obras nos termos referidos, pode compensar o valor dispendido com o valor da renda; mas até ao valor mensal de 50% da renda, ou seja, o valor mensal da compensação não pode ultrapassar metade da renda, para não por em causa a sustentabilidade do senhorio, com os outros inerentes e até em relação à própria coisa locada.

1.8-As obrigações e direitos do locatário

As principais obrigações do arrendatário, encontram-se plasmados no artº1038º do código civil, conforme tivemos oportunidade de referir anteriormente.

1.9-O pagamento da renda

O arrendatário tem a obrigação principal²⁰ de pagar a renda acordada ou fixada por decisão judicial ou pela lei, ao serviço, no valor, tempo e lugar ao seu titular, ao sujeito activo da relação locaticia.

A Lei 6/2006 (NRAU) introduziu modificações do regime então vigente, o RAU aprovado pelo D.L – 321 – B/90, sendo que todas essas alterações foram mantidas na reforma de 2012, ou seja pela Lei 31/2012.

A obrigação de pagamento da renda, a mais estruturante e elementar da relação jurídica de arrendamento, constituía tradicionalmente a primeira causa de resolução do contrato pelo senhorio, deixou de figurar entre os casos ou situações elementares e enumeradas no artigo 1083ºnº2 do Código Civil.

Dessa forma, o legislador de 2006 – Lei 06/2006 –, o não pagamento da renda devida do senhorio, ficou a ser considerada uma falta menor ainda que o direito à mesma seja um requisito, pressuposto ou condição da validade contratual no arrendamento.

²⁰ - C.C. - Artº 1038º a).

A modificação do artº 1083º nº 3 do código civil, dada pela lei 6/2006, foi no sentido de que o senhorio só disporia do direito de resolução do contrato, quando a mora no pagamento da renda fosse superior a três meses.

Através da Lei 6/2006, o prazo de três meses foi reduzido para dois meses; mas o arrendatário pode tornar ineficaz a comunicação de resolução do senhorio,²¹ por uma única vez, se puser fim à mora dentro do mês seguinte,²² pagando as rendas em dívida e a indemnização correspondente a 50% do valor em falta.

O direito de resolução contratual do senhorio, pode tornar-se inexigível sendo obrigado a manter o arrendamento, quando “o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses”, não podendo neste caso, o arrendatário fazer cessar no mês seguinte à resolução.

De salientar ainda que o senhorio pode ver caducado o seu direito de resolução por falta de pagamento de rendas, se esse direito não for exercido no prazo de três meses.²³

O pagamento da renda deve ser feito no último dia de vigência do contrato ou do período a que respeita e no domicílio do senhorio à data do vencimento, desde que as partes e os usos não fixem outro regime, como por exemplo quando o senhorio, por cláusula contratual ou comunicação posterior, notifique o inquilino para fazer o pagamento na sua ou outra conta bancária, situação em que obriga o inquilino a fazer o depósito ou pagamento de forma que no dia do vencimento da renda, o senhorio tenha o valor disponível e o possa utilizar. Daí que se o inquilino enviar por exemplo, um cheque, pelo correio, no último dia do vencimento e esse meio de pagamento só chegue à posse do senhorio, no dia seguinte ao termo do prazo, seja considerado atraso de pagamento, com todas as consequências legais, nomeadamente de mora e ser reconhecido ao senhorio o direito de exigir uma indemnização de 50% do valor da renda paga para além do prazo do vencimento.

Se o pagamento da renda houver de ser feito no domicílio ou no arrendado, e o senhorio por si ou por procurador não comparecer no prazo para receber a renda, presume-se que a culpa é do senhorio, que não mandou nem quis receber a renda e o arrendatário não estará em mora.

Se o arrendatário alterar de sua livre iniciativa a sua concordância do senhorio o modo de pagamento da renda, por exemplo quando a renda devesse ser paga em casa

²¹ - C.C. - Artº 1084º nº 2.

²² - C.C. - Artº 1084º nº 3 e 4.

²³ - C.C. - Artº 1085º nº 2.

do senhorio e ele, inquilino foi fazer o depósito bancário, ainda que em conta do senhorio, é tomado como não pagamento e o arrendatário constitui-se em mora, com todas as consequências legais até porque vigora o princípio de que “quem paga mal, paga duas vezes” e não respeito do meio e forma de cumprimento da obrigação, e não cumprir esta.

Constituído em mora, o arrendatário pode fazer cessar a mora²⁴ “oferecendo ao locador o pagamento das rendas em atraso, bem como a indemnização de 50% do valor em falta²⁵ e perante a recusa do senhorio, pode o arrendatário recorrer à consignação em depósito.

1.10-Facultar ao locador o exame da coisa locada

O arrendatário tem obrigação legal e contratual de facultar ao locador, senhorio, o exame e respectivo acesso à coisa locada, ao prédio dado de arrendamento.

Numa leitura e interpretação meramente literal declarativa e levada ao extremo, poder-se-ia defender que o senhorio tem o direito de ter acesso ao arrendado, sempre que queira, à hora que pretender, por si ou por representante e pelo tempo que quiser.

Na verdade, a faculdade do locador, deve ser justificada e solicitada de preferência por escrito ou arrendatário.

Qualquer direito deve ser exercido segundo as regras da boa fé sob pena de se cair no atraso do direito, e,

O locador assumiu a obrigação de assegurar o gozo da coisa, ao locatário e à sua família, uma vez que o contrato é para fins habitacionais.

Resulta daí que neste particular do direito, há que exercer o direito segundo os princípios e normas legais.

Se o arrendatário não pode impedir o exame do prédio, sob pena de cair em incumprimento contratual com as inerentes consequências; também o senhorio é obrigado a comunicar ao arrendatário a intenção e a necessidade de proceder a exame, para fins legítimos, ainda que sejam para verificar o estado de conservação ou se o arrendatário mantém ou não aí a sua morada de facto ou outro fim.

²⁴ - C.C. - Artº 1041º.

²⁵ - C.C. - Artº 1042º.

O senhorio deve proceder ao exame pretendido a horas aceitáveis, pelo tempo estritamente necessário e acompanhado das pessoas imprescindíveis para fazer o exame ou vistoria.

1.11-Não utilizar a coisa em fim diverso do contratualizado

O fim normal da coisa num contrato de arrendamento, é o da habitação do inquilino e dos membros do seu agregado familiar.

Não é imperioso que na “coisa” habite o inquilino e a família a título de habitação própria e permanente, podendo sê-lo a título de segunda ou terceira habitação, ou mesmo periódica e por período de tempo referido e acordado no contrato.

Certo é que o fim deve constar do contrato de habitação e este deve ser formalizado por escrito, sob pena de nulidade, por força do princípio da certeza e segurança do direito. Porém, se não constar o fim, o arrendatário pode gozá-lo para os fins que entender, desde que sejam para fins lícitos.²⁶

Se um prédio for arrendado “para fins diferentes, sem subordinação de uns a outros, observar-se-á, relativamente a cada um deles, o regime respectivo”.²⁷

“Se, porém, um dos fins for principal e os outros subordinados, prevalecerá o regime correspondente ao fim principal; os outros regimes só são aplicáveis na medida em que não contrariem o primeiro e a aplicação deles se não mostre incompatível com o fim principal”.

Nos termos do disposto no artº 1083º C.C., são fundamento de resolução contratual:

- “A utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública”,
- “O uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio”,
- “O não uso do locado por mais de um ano”, quando seja habitação própria e permanente do arrendatário e sua família.

1.12-Não fazer ou ter utilização imprudente do prédio

O gozo do arrendado par habitação não inclui a instalação no mesmo de qualquer indústria que não tenha a natureza e dimensão de actividade familiar.

²⁶ - C.C. - Artº 1027º.

²⁷ - C.C. - Artº 1028º.

Mesmo assim, não pode o arrendatário deixar de manter a coisa para os fins habitacionais contratados, sendo por isso legal que para além da sua habitação, instale aí pequena e reduzida actividade industrial. Não pode o arrendatário ter uma sociedade ou ser dela sócio ou gerente e fixar a sede ou escritório na coisa tomada de arrendamento, sob pena de criar factos invocáveis pelo senhorio para resolver ou por fim ao contrato de arrendamento habitacional.

O disposto no artº 1083º nº 2, alínea a) do C.C., na sequência do princípio e obrigação prevista no artº 1038º alínea d) do NRAU, consagra que é fundamento de resolução por parte do locador, a violação das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou mesmo de normas constantes do regulamento de condomínio.

As relações de boa vizinhança que se aplicam aos prédios urbanos e em especial aos destinados à habitação, traduzem-se essencialmente em:

- Não emitir fumo, fuligem, vapores, cheiros, ruídos, produzir trepidações ou qualquer facto semelhante, sempre que importem em prejuízo substancial ou não resultem da utilização normal do prédio de que emanam,²⁸
- “Não pode construir nem manter no seu prédio quaisquer obras, instalações ou depósitos de substâncias corrosivas ou perigosas, se for de recear que possam ter sobre o prédio vizinho efeitos nocivos não permitidos por lei”,²⁹
- Perante o perigo de ruína ou desmoronamento do seu prédio, que possa causar danos para o prédio vizinho, adoptar as providências necessárias para eliminar o perigo,³⁰
- O dono do prédio inferior sujeito ao escoamento de águas ou terra, que decorram naturalmente e sem obra do homem, do prédio superior, não pode fazer obra que estorve o escoamento nem o dono do prédio superior fazer obra capaz de agravar o mal,³¹

As limitações impostas entre arrendatários de partes da mesma coisa serão, certamente, as constantes do regulamento do condomínio, sem prejuízo das que forem deliberadas em assembleia de condóminos, com as consequências legais consagradas no artº 1083º nº 2 alínea a) do C.C., ou seja, são fundamentos para resolução do contrato de arrendamento.

1.13-Restituição da coisa, findo o contrato

A obrigação do arrendatário restituir a coisa, no final do contrato, é sem dúvida um dever de comportamento e por isso, para nós, uma obrigação essencial e não mera-

²⁸ - C.C. - Artº 1346º.

²⁹ - C.C. - Artº 1347º nº 1.

³⁰ - C.C. - Artº 1350º.

³¹ - C.C. - Artº 1351º.

mente acessória, tal como por exemplo a obrigação de boa vizinhança ou outras constantes do regulamento do condomínio.

Pelo facto tributário constitutivo, o contrato de arrendamento, o sujeito activo entrega ao sujeito passivo, o direito de gozo da coisa e a título temporário, pelo que no final do contrato, tal direito, deve regressar ao seu titular, sob pena de se poder considerar incumprimento contratual por parte do sujeito passivo, arrendatário.

O dever ou obrigação contratual imposta ao locatário de restituir o locado, encontra-se associado à obrigação de manutenção, já que é obrigado a devolver a coisa, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, de acordo com os fins, que são em princípio e no nosso estudo, de arrendamento.

Na verdade, podemos entender haver uma margem de subjectividade no critério do uso e gozo da coisa se encontrava à data em que o arrendatário a recebeu e, não é obrigado a devolvê-la no estado preciso em que a mesma se encontrava, porque isso seria difícil ou mesmo impossível.

Impossível devolver no preciso estado em que a coisa se encontrava, porquanto há que ponderar a desgaste natural pelo uso, o envelhecimento da coisa pelo decurso do tempo.

Por isso, quando a lei impõe a devolução no estado em que se encontrava a coisa, deve entender-se com as necessárias, legais e objectivas ressalvas, utilizando para critério, o normal e prudente uso e consequentemente desgaste da coisa.

Nesse sentido, é a lei³² que presume que na data do contrato “a coisa foi entregue ao locatário em bom estado de manutenção quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dela ao tempo da entrega”.

Por força do princípio e norma referida anteriormente, o locatário responde não só pela perda; mas também pela deterioração da coisa locada, amenos que, quer a perda ou deterioração resulte de causas que não sejam imputadas ao arrendatário ou a terceiros que, por contrato ou tolerância do arrendatário, tiveram temporariamente o gozo do locado.³³

É também por força desta obrigação essencial – a restituição da coisa -, que se a mesma não for restituída, por qualquer causa, logo que o contrato termine, o locatário é obrigado a pagar, a título de indemnização, até ao momento da restituição, a

³² - C.C. - Artº 1043º.

³³ - C.C. - Artº 1044º.

renda que as partes tenham acordado, excepto se houver fundamento para consignar em depósito, os valores devidos.³⁴

Tal indemnização pela não entrega da coisa locada, não é aplicável ou fixada, quando a não entrega resultar da caducidade do contrato de arrendamento, por morte do locatário.

À data do término do contrato e que a coisa deve ser restituída ao locador, há ainda que ponderar a matéria das indemnizações eventualmente devidas e eventuais direitos resultantes de benfeitorias, situação em que o arrendatário terá direito à compensação por obras urgentes³⁵ e considerar-se possuidor de má fé quanto a obras de benfeitorias que tenha feito e não sejam necessárias e urgentes, por exemplo quanto a benfeitorias voluntárias.

Se a obrigação de restituição da coisa surge ou nasce no momento em que o contrato termina, importa referir que “o contrato de arrendamento urbano para habitação pode celebrar-se com prazo certo ou por duração indeterminada”, sendo que não pode durar mais de 30 anos.³⁶

Porém, “no silêncio das partes, o contrato considera-se celebrado com prazo certo, pelo período de dois anos”, podendo sempre, as partes ou individualmente cada uma das partes, por termo ao contrato e surgir a obrigação de restituição.

“O arrendatário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio, com a antecedência mínima” do prazo fixado³⁷ após seis meses de duração efectiva, surgindo assim o dever de restituir e o direito de ver restituído a coisa locada.

Se a denúncia for feita pelo locador, senhorio, o arrendatário deve também, no final desse prazo e na data em que termine o contrato, proceder à restituição do locado, sob pena de ficar onerado com indemnização a favor do senhorio e correspondente ao valor mensal da renda que havia sido acordada.³⁸

Ainda e quanto à obrigação de restituição do locado, deve referir-se que o locatário, para além do direito de gozo da coisa, tem também o dever de uso efectivo do loca-

³⁴ - C.C. - Artº 1045º.

³⁵ - C.C. - Artº 1036º.

³⁶ - C.C. - Artº 1094º e Artº 1095.

³⁷ - C.C. - Artº 1100º.

³⁸ - C.C. - Artº 1101º.

do, estando assim perante um direito potestativo, não podendo deixar de ser usada a coisa por mais de um ano, a menos que:³⁹

- Se verifique um “caso de força maior ou de doença” do arrendatário,
- O não uso for devido ao cumprimento de deveres militares ou profissionais,
 - “Se a utilização for mantida por quem, tendo direito a usar o locado, o fizesse há mais de um ano”, e,
 - “Se a ausência se dever à prestação de apoio continuado a pessoas com deficiência com grau de incapacidade superior a 60%, incluindo familiares”.

Cap. II: As Garantias da Relação Locatícia

2.1-Noção de garantias

Por noção geral de garantia de qualquer relação jurídica, nomeadamente da de natureza locatícia, devemos entender ser o conjunto de providências, procedimentos ou processos judiciais ou mesmo administrativos, postos à disposição do titular activo de uma relação jurídica, tendo por fim obter a satisfação do seu direito, não cumprido por um obrigado que o infringiu ou ameaça infringir.

As garantias emanam da coercibilidade da norma e estão previstas e reguladas obrigatoriamente na lei adjectiva ou instrumental, não dependentes da vontade privada de qualquer dos sujeitos da relação.

A garantia é pois um elemento estruturante e resulta da própria relação locatícia, ficando na disponibilidade do sujeito activo, ou seja, o sujeito activo pode pô-las em movimento no âmbito do sistema judicial para reintegrar a situação correspondente ao seu direito ou mesmo para impedir a violação ou receio de dano.

A garantia privada da relação só entra, normalmente em movimento, quando e se o sujeito activo tiver o respectivo e necessário impulso, na qualidade de titular subjectivo, sendo a sua forma mais frequente a indemnização dos danos patrimoniais ou não patrimoniais, causados ou em risco.

No âmbito das garantias ou regime processual, a lei 31/2012 de 14/8, veio reconhecer e concretizar a necessidade de reforçar os mecanismos que garantam aos sujeitos activos da relação locatícia, os meios para reagir perante o incumprimento do sujeito passivo, arrendatário, tornando mais eficaz e rápida a concretização dos direitos e através de:

- Acção judicial de despejo,⁴⁰ e,

³⁹ - C.C. - Artº 1072º.

⁴⁰ - NRAU - Artº 14º e 14º-A.

- Procedimento especial de despejo.⁴¹

2.2.-A acção judicial de despejo

O despejo pode ser definido como sendo um conjunto de actos e documentos, ordenados cronologicamente com vista à apreensão do imóvel objecto do contrato e no arrendamento, em realização coactiva da obrigação de restituição do locado e no respeito das obrigações assumidas pelo inquilino.

Tal direito decorre directamente do disposto no artº 1081º nº1 do Código Civil, porquanto:

“1. A cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário.”

Assim, a obrigação de restituição do arrendamento por resolução, nos termos previstos e regulados no artº 1083º do Código Civil, a desocupação do arrendado só é exigível apenas,

“após o decurso de um mês a contar da resolução”,⁴² ou

“se outro prazo não for judicialmente fixado ou acordado pelas partes” contratantes.

2.3-O título executivo

Antes da última reforma do regime do arrendamento, em 2012, constituíam título para a execução para entrega de coisa certa, do locado, a sentença judicial que declarasse o despejo e com trânsito em julgado, conforme o disposto no artº 14º então vigente do NRAU, a certidão judicial emitida no termo do incidente de despejo imediato e os documentos privados produzidos ao abrigo do disposto no artº 15º nº 1 do NRAU, com a redacção seguinte:

“o procedimento especial de despejo é um meio processual que se destina a efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o local na data prevista na lei ou na fixada por convenção entre as partes.”

A partir de 12 de Novembro de 2012, com a entrada em vigor do procedimento especial de despejo e a perda do valor de título executivo imediato dos documentos referidos no artº 15º do NRAU, passamos a ter como fontes de títulos executivos:

- A acção de despejo, incluindo o seu incidente de despejo imediato e,
- O procedimento especial de despejo.

⁴¹ - NRAU - Artº 15º e seguintes.

⁴² - C.C. - Artº 1087º.

Deste modo, os títulos executivos de despejo, são agora:

- Como títulos judiciais, a sentença e a decisão judicial para desocupação do locado, e,
- Como títulos judiciais impróprios, a certidão judicial para despejo imediato e o requerimento de despejo convertido em título para desocupação do locado.

Anteriormente à reforma de 2012, todos os títulos executivos para despejo eram executados nos autos de execução para entrega de coisa certa.

Assim, se o título executivo for algum dos produzidos na fase injuntória,

- Requerimento de despejo convertido em título para desocupação do locado, ou, produzido na fase declarativa,
- Decisão judicial para desocupação do locado, no procedimento especial de despejo, a respectiva execução é objecto da fase executiva.

Também, se o título for certidão negativa de pagamento ou depósito, em sede de despejo imediato, passa a ser objecto da mesma fase executiva do procedimento especial de despejo.

Residualmente, teremos o título executivo na forma de sentença de despejo em que deve seguir termos como execução para entrega de coisa certa, regulada no artº 859º e seguintes do Código do Processo Civil.

2.4-Execução de sentença de despejo

Anteriormente à lei 6/2006, a acção de despejo tinha uma natureza mista, pois era declarativa e simultaneamente executiva, ou seja, após a sentença condenatória, os autos prosseguiam termos para execução dessa decisão judicial, consistindo a execução numa simples continuação do mesmo processo, ou seja ainda, a execução era formalmente um enxerto ou incidente, até porque a fase executiva prosseguia sem citação prévia do arrendatário, inquilino.⁴³

Com a entrada em vigor do NRAU, passa-se para um sistema ou regime considerado normal, ou seja, após a sentença declarativa condenatória e com trânsito em julgado, o senhorio adquire um título executivo que lhe permite iniciar nova acção autónoma, de execução, em processo comum e para entrega de coisa certa.

⁴³ - C.P.C. - Artº 985º e RAU, Artº 59º nº 1.

Porém, no novo Código de Processo Civil, com a reforma de 2013, passou a prever-se que a execução de sentença condenatória em processo ou acção de despejo, ou dedução de requerimento em processo declarativo, corra termos nos próprios autos.⁴⁴

Tal regime, célere e eficaz, parece ceder quando no tribunal de comarca haja juízo de execução, caso em que haverá obrigatoriamente que, após a sentença declarativa de condenação, haja que instaurar o processo de execução e para entrega de coisa certa.

O disposto no artº 862º do C.P.C., manda aplicar à execução para entrega de coisa móvel arrendada, pelo que, deste modo a sentença de despejo acaba por correr numa execução especial, vulgarizada sobre a sigla EPECIA, sem se afastar da tramitação do processo comum de execução para entrega de coisa certa.

2.5-Forma de processo e fundamentos

Tanto pela Lei 6/2006 – NRAU, como na reforma de 2013 do Código de Processo Civil, foram introduzidas algumas alterações no regime da EPECIA.

Em primeiro lugar, o processo EPECIA passou a seguir “forma única”,⁴⁵ ou seja a forma –regra que é a ordinária,⁴⁶ pelo que deverá conhecer o despacho liminar, seguido de citação prévia à desocupação.

Em segundo lugar, não era possível cumular a execução de despejo com a execução de condenação no pagamento de rendas, dado não existir a conexão de fim exigida no artº 53º nº 1 alínea b) do C.P.C., o que foi alterado pela reforma de 2013 do C.P.C.,⁴⁷ permitindo cumular a execução de todos os pedidos julgados procedentes.

Em terceiro lugar, no NRAU anterior à Lei 31/2012 de 14/8, havia ainda uma especialidade na execução de título executivo extrajudicial, em que ordenava a suspensão da execução, o que foi abolido em resultado da extinção daquela categoria de título executivo.

Quanto aos fundamentos, dispõe o artº 860º nº 1 do C.P.C. que “o executado pode deduzir oposição à execução pelos motivos especificados nos artigos 729º a 731º do C.P.C., na parte aplicável.

⁴⁴ - C.P.C. - Artº 85º nº 1.

⁴⁵ - C.P.C. - Artº 550º.

⁴⁶ - C.P.C. - Artº 724º.

⁴⁷ - C.P.C. - Artº 710º.

Para efeitos do procedimento de execução o senhorio deve requerer a emissão de certidão da sentença condenatória, com a menção e data do trânsito em julgado.

Nesta execução, surgem dois momentos diferentes: o requerimento de execução de despejo imediato e o momento da execução do despejo imediato propriamente dito.

O primeiro momento, do requerimento, destina-se a dar o impulso processual executivo e onde se requer a execução imediata do direito à entrega do locado.

O requerimento deve ser acompanhado da certidão dos autos relativa aos factos da notificação, do não pagamento das rendas, encargos ou despesas por período igual ou superior a dois meses, previamente obtida.

A competência em razão da matéria para decidir o pedido formulado em tal requerimento é do juiz do procedimento especial de despejo,⁴⁸ que deve também pronunciar-se sobre a autorização da entrada no domicílio.

Após o deferimento do pedido constante no requerimento, iniciam-se os actos executivos próprios da fase executiva do procedimento especial de despejo.

2.6.-Procedimento Especial de Despejo

O NRAU criado pela Lei 6/2006, regime anterior ao actual, admitiu no seu artigo 15º nº 1, que o senhorio pudesse instaurar a EPECIA com base em títulos extrajudiciais privados, nele arrolados.

A partir de 12 de novembro de 2012, os documentos e comunicações privados enumerados no artº 15º vieram a conter-se no nº 2 do mesmo artigo; mas perderam o valor de títulos executivos autónomos e imediatos.

Desde então a actualmente, apenas podem servir de base ao procedimento especial de despejo, os títulos seguintes:⁴⁹

- “Em caso de revogação, o contrato de arrendamento, acompanhado do acordo previsto no nº 2 do artigo 1082º do Código Civil”, celebrado por escrito.

- “Em caso de caducidade pelo decurso do prazo, não sendo o contrato renovável, o contrato escrito do qual conste a fixação desse prazo”.

- “Em caso de cessação por oposição à renovação, o contrato de arrendamento acompanhado do comprovativo da comunicação previsto no nº 1 do artº 1097º ou no nº 1 do artº 1098º do Código Civil”.

⁴⁸ - NRAU - Artº 14º/15º.

⁴⁹ - NRAU - Artº 15º nº 2.

- “Em caso de denúncia por comunicação pelo senhorio, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista na alínea c) do artigo 1101º ou no nº 1 do artigo 1103º do Código Civil”.

- “Em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no artº 1084º nº 2, do Código Civil, bem como, quando aplicável, do comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra”.

- Em caso de denúncia pelo arrendatário, nos termos, prazos e condições referidas no artº 1098º do código civil, conjugado com o disposto nos artigos 34º e 53º do NRAU e o documento de resposta do arrendatário.

Importa, antes de mais, melhor caracterizar o procedimento especial de despejo, uma vez que se trata de um meio de tutela especial e de natureza declarativa e executiva, uma garantia da relação jurídica locatícia, que o NRAU, no seu artº15º nº 1 define como:

“meio processual que se destina a efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina.”

A efectivação da cessação do arrendamento corresponderá ao pedido de despejo do locado.

A execução da pretensão de despejo faz-se após a conversão do requerimento de despejo em título, para desocupação do locado, ou após a prolação da decisão judicial para desocupação desse locado.

As rendas que se forem vencendo na pendência do procedimento especial de despejo devem ser pagas ou depositadas nos termos gerais.

Nesse sentido e “à contrário”, não há procedimento especial de despejo apenas para se pedir o pagamento das rendas em atraso ou mesmo encargos ou despesas da responsabilidade do arrendatário.

Assim, o procedimento especial de despejo tem por fim e objectivo principal o despejo efectivo e, também, se for o caso, o pagamento de despesas e encargos.

Se o locador, senhorio, só tiver direito a ser ressarcido por despesas e encargos, não pode utilizar a garantia do procedimento especial de despejo.

No caso do senhorio, na pendência do procedimento, desistir da desocupação do locado, mantendo o pedido dos encargos e das despesas que realizou e eram da responsabilidade do arrendatário, esse procedimento deve considerar-se extinto por inutilidade superveniente da lide.

Por outro lado, se na pendência do procedimento o senhorio, requerente e autor do pedido, desistir do pedido dos encargos e despesas e mantiver o pedido de despejo, a efectivação da libertação do locado, os autos podem prosseguir sem termos porque o meio processual ou procedimento utilizado é o meio próprio.

2.7-A posição do fiador

Em regra, no contrato de arrendamento, ao arrendatário é exigida uma garantia pessoal, prestada por terceiro, nomeadamente a fiança, ainda que a maior garantia para com o senhorio, seja o património presente e o futuro do arrendatário.

Património presente à data do contrato, uma vez que se o arrendatário se desfizer desse património, pode o locador, senhorio, vir a pedir em tribunal que seja julgada ineficaz essa transmissão, em processo de impugnação pauliana, de forma a que o credor, senhorio possa promover a venda e o produto dessa venda reverta a favor do locador até ao valor do crédito.

Património futuro, uma vez que todos os bens que o arrendatário venha a adquirir podem ser garantia real e vir a responder pelas dívidas do arrendatário, locatário.

A fiança é uma garantia pessoal e prestada por terceiro, pessoa alheia aos interesses, obrigações e direitos que fazem parte ou mesmo constituam o “conteúdo” da relação jurídica locatícia.

“O fiador garante a satisfação do direito de crédito, ficando pessoalmente obrigado perante o credor”, ainda que acessoriamente.⁵⁰

Sendo a fiança uma garantia acessória à principal, deve pois entender-se que o pedido de pagamento das rendas, encargos e despesas em atraso, só pode ser deduzido contra os arrendatários e a obtenção de título passará por condenação judicial do fiador.

2.8-As competências em matéria de despejo

No procedimento especial de despejo as competências em razão da matéria, repartem-se entre,

- O Balcão Nacional de Arrendamento,
- O Executor e,
- O Juíz de Direito.

Embora declarado como criado o Balcão Nacional do Arrendamento pelo artº 15º.-A nº 1 do NRAU, foi pelo artº 2º do D.L. 1/2013 de 7/1 que se declarou instalado e se

⁵⁰ - C.C. - Artº 627 e ss.

definiu este pelo seu objecto como secretaria judicial com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional.

O Banco Nacional de Arrendamento tem competências próprias e exclusivas para receber o requerimento de despejo, notificações, gestão do processo, designação de executor e todas as demais fixadas e regulados na lei.⁵¹

O executor tem competência em todos os actos executivos de desocupação e entrega do arrendado, podendo ser agente de execução ou notário que tenha manifestado essa disponibilidade junto da Câmara de Solicitadores ou da Ordem dos Notários e que cumpram os requisitos de localização geográfica.

O executor deve ser designado pelo requerente, senhorio, no requerimento para despejo ou se o não indicar deve solicitar tal designação no requerimento e a ser feita pela secretaria do Banco Nacional de Arrendamento.

O executor pode também ser oficial de justiça, na falta daqueles ou sempre que a lei lhe atribua essa competência.

Na hipótese do pedido incluir o despejo e o pagamento de rendas, despesa ou encargos em atraso, terá o senhorio de designar um executor no requerimento de despejo. Se for designado agente de execução para proceder ao despejo efectivo, ficará de igual modo com competência para promover a cobrança das rendas, encargos que façam parte do pedido.

O executor terá direito ao reembolso de todas as despesas futuras aos honorários que venham a ser apresentados pelos serviços executados.

Por último, ou autos não apresentados à distribuição no Tribunal para que o juiz de direito decida alguma questão sujeita a decisão judicial, sendo competente o Tribunal, para todas as questões suscitadas no âmbito do procedimento, quer declarativas, quer executivas.

Sempre que os autos sejam apresentados em Tribunal e distribuídos, o juiz deve decidir todas as questões colocadas em litígio, em especial:

- conhecer do processo após oposição de executado,
- autorizar a entrada imediata no domicílio,
- decretar a suspensão da desocupação do locado,
- despachar o diferimento da desocupação do imóvel arrendado,
- conhecer da impugnação, validade e eficácia do título.

⁵¹ - D.L. 1/2013 de 7/1.

A secretaria do Banco Nacional do Arrendamento deve notificar as partes de todas as decisões judiciais, em especial das que determinem a efectivação do despejo, ainda que recorríveis, bem como de interposição dos respectivos recursos e decisões que ponham termo a tais recursos.

2.9-Estrutura e regime dos prazos processuais

O procedimento especial de despejo tem uma estrutura complexa, porquanto na mesma instância processual se desenvolvem diferentes fases processuais, correspondentes a outras tantas funções.

Na fase injuntória, que se inicia com a apresentação do requerimento acompanhado dos demais documentos legais e para que haja título executivo, termina com a entrega voluntária do locado ou com a constituição do título para a efectiva desocupação do locado.

A fase contenciosa inicia-se com a apresentação da oposição ao despejo e termina com o trânsito em julgado da sentença que julguem o pedido de desocupação do locado.

Ambas as fases têm por função a constituição do título executivo, em caso de não cumprimento voluntário, sem prejuízo do exercício do direito do contraditório em que, na primeira fase de natureza administrativa, o título forma-se por inversão do contraditório perante o Banco Nacional de Arrendamento e na segunda fase, há um processo judicial, iniciado após a convalidação da instância em caso de oposição do requerido, arrendatário e se desenvolve perante um juiz, a quem os autos são distribuídos.

A fase executiva destina-se à realização coactiva do direito à entrega do locado, tendo lugar após a formação do título executivo no âmbito do procedimento e em qualquer das fases anteriores, quer a administrativa, quer a judicial.

Esta fase – a executiva – compreende em especial os actos seguintes:

- Desocupação efectiva do locado
- Pagamento das rendas em atraso
- Entrada imediata no locado
- O exercício do direito de defesa pelo inquilino
- O exercício do direito de defesa por terceiros, se os houver.

A Tramitação do procedimento especial de despejo é electrónica, em especial:

- A disponibilização ao requerente, do título para desocupação do locado,

- As notificações e assinaturas efectuadas pelo Banco Nacional de Arrendamento, para além das comunicações entre o Banco, os Tribunais, os mandatários, os agentes de execução, notários ou oficiais de justiça.
- O registo pelos executores, da prática de todos os actos no processo no sistema informático de suporte à respectiva actividade.
- A consulta do processo pelo requerente através da página electrónica do BNA e mandatário, através da plataforma citius e,
- O acesso pela Câmara dos Solicitadores, Ordem dos Notários, bem como nos sistemas de informação de suporte à actividade dos agentes de execução e dos notários.

Quanto aos prazos, aplicam-se as regras previstas no Código do Processo civil; mas não há lugar à sua suspensão durante as férias judiciais⁵² nem a qualquer dilação, além de que todos os actos a praticar na fase judicial, assumem carácter urgente.⁵³

2.10-Fase Injuntória

O ónus processual ou procedimento é do senhorio, que deve constituir a base documental para formalizar o pedido de acordo com os fundamentos, ou seja se o pedido é exclusivamente de despejo ou cumulativamente do pagamento de rendas, encargos e despesas.⁵⁴

O uso pelo senhorio da acção de despejo, implica o pagamento da taxa de justiça, que é de:

- 25,50€ se o valor do procedimento especial de despejo for igual ou superior 30.000,00€, e,
- 51,00€ se o valor do procedimento especial de despejo for superior a 30.000,00€.

Nos casos do procedimento ser baseado na mora por falta de pagamento de rendas superiores a dois meses, a abertura ou início do procedimento não impede o inquilino de proceder à regularização da situação pelo pagamento das rendas em atraso acrescidas da indemnização de 50% desse valor, desde que seja a primeira vez que usa de tal faculdade ou direito.

Se o inquilino regularizar a situação, o senhorio, requerente do procedimento, verá caducado o direito à resolução e por força da inutilidade superveniente da lide, os autos deverão ser extintos com todas as consequências legais para ambas as partes.

⁵² - C.P.C. - Artº 144º nº 1.

⁵³ - NRAU - Artº 15º e 8º.

⁵⁴ - C.P.C. - Artº 449º nº 2 d).

O requerimento de despejo, com ou sem o pedido de pagamento de rendas e encargos, deverá ser apresentado em impresso próprio, com todos os requisitos formais e materiais legais, nomeadamente:⁵⁵

1 — O requerimento de despejo é apresentado, em modelo próprio, no BNA.

2 — No requerimento deve o requerente:

- a) Identificar as partes, indicando os seus nomes e domicílios, bem como os respectivos números de identificação civil;*
- b) Indicar o seu endereço de correio eletrónico se pretender receber comunicações por meios eletrónicos;*
- c) Indicar o tribunal competente para apreciação dos autos se forem apresentados à distribuição;*
- d) Indicar o lugar onde deve ser feita a notificação, o qual, na falta de domicílio convenionado por escrito, deve ser o local arrendado;*
- e) Indicar o fundamento do despejo e juntar os documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;*
- f) Indicar o valor da renda;*
- g) Formular o pedido e, no caso de pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas, discriminar o valor do capital, juros vencidos e outras quantias devidas;*
- h) Juntar comprovativo do pagamento do imposto do selo;*
- i) Indicar que pretende proceder ao pagamento da taxa devida ou, sendo o caso, indicar a modalidade de apoio judiciário concedido, bem como juntar documento comprovativo da respetiva concessão, sem prejuízo do disposto no n.º 7;*
- j) Designar o agente de execução ou o notário competente para proceder à desocupação do locado;*
- k) Designar agente de execução para proceder à execução para pagamento das rendas, encargos ou despesas em atraso, nos casos em que seja designado notário para proceder à desocupação do locado ou este venha a ser competente;*
- l) Assinar o requerimento.*

3 — Havendo pluralidade de arrendatários ou constituindo o local arrendado casa de morada de família, o requerente deve ainda identificar os nomes e domicílios de todos os arrendatários e de ambos os cônjuges, consoante o caso.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 15.º, durante o procedimento especial de despejo não é permitida a alteração dos elementos constantes do requerimento, designadamente do pedido formulado.

5 — A entrega do requerimento de despejo por advogado ou solicitador é efetuada apenas por via eletrónica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário.

6 — O requerente que, sendo representado por advogado ou solicitador, não cumprir o disposto no número anterior fica sujeito ao pagamento imediato de uma multa no valor de 2 unidades de conta processuais.

⁵⁵ - NRAU - Artº 15º-B.

7 — *Faltando, à data da apresentação do requerimento, menos de 30 dias para o termo do prazo de prescrição ou de caducidade, ou ocorrendo outra causa de urgência, deve o requerente apresentar documento comprovativo do pedido de apoio judiciário requerido mas ainda não concedido.*

8 — *O procedimento considera-se iniciado na data do pagamento da taxa devida ou na data da junção do documento comprovativo do pedido ou da concessão de apoio judiciário, na modalidade de dispensa ou pagamento faseado da taxa de justiça e dos demais encargos com o processo”.*

2.11-Recebimento ou Recusa do Requerimento

O requerimento inicial, acompanhado dos demais documentos deve ser recebido e só pode ser recusado se se verificar alguma das situações tipicamente previstas na Lei,⁵⁶ ou sejam:

“a) Não estiver endereçado ao BNA;

b) Não indicar o fundamento do despejo ou não for acompanhado dos documentos previstos no n.º 2 do artigo 15.º;

c) Não estiver indicado o valor da renda;

d) Não estiver indicada a modalidade de apoio judiciário requerida ou concedida, bem como se não estiver junto o documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário;

e) Omitir a identificação das partes, o domicílio do requerente, os números de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido;

f) Não estiver assinado;

g) Não constar do modelo a que se refere o n.º 1 do artigo anterior;

h) Não se mostrarem pagos a taxa e o imposto do selo;

i) O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento”.

Nos casos em que haja recusa no recebimento do requerimento, o senhorio pode apresentar novo requerimento, no prazo de 10 dias, após a notificação da recusa, considerando-se iniciado na data em que teve lugar o pagamento da taxa devida pela apresentação.

Recebido o requerimento por se achar de conformidade com todos os requisitos legais, o Banco Nacional de Arrendamento procede à notificação ao requerido por carta registada com aviso de recepção, para, no prazo de 15 dias,⁵⁷

- Desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia peticionada, acrescida da taxa de justiça paga,

- Apresentar oposição ao pedido ou requerer o deferimento da desocupação do arrendado, nos termos legais,⁵⁸

⁵⁶ - NRAU - Artº 15-C.

⁵⁷ - NRAU - Artº 15-D.

Se inquilino não se manifestar no prazo de 15 dias, o BNA converte o requerimento em título executivo.⁵⁹

2.12-Oposição ou pedido de suspensão

O arrendatário, requerido, pode deduzir oposição ao pedido de desocupação e do pagamento de rendas e encargos, no prazo de 15 dias a contar da notificação sendo que toda a defesa deve ser formulada neste prazo e neste processado, excepto o pedido de deferimento da desocupação ou outro incidente.

Por direito de defesa ou conteúdo da oposição deve entender-se qualquer fundamento que possa ser invocado no processo de declaração, tal como acontece na oposição à execução podendo mesmo invocar excepções e impugnar.

A oposição não carece de ser apresentada em articulado, bastando para tanto que sejam expostos os fundamentos que em seu entender obstam ao conhecimento do pedido ou que o pedido não pode ser julgado procedente e juntar o documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça, devendo fazê-lo através de mandatário cuja constituição é obrigatória, sob pena de não ser recebida.

A apresentação da oposição carece da prestação de caução que constitui condição de admissibilidade, devendo por isso ser recusada a oposição se não for acompanhada de caução necessária e bastante.

No prazo para apresentação da oposição, pode o arrendatário requerer que seja diferida a desocupação por razões sociais imperiosas, devendo apresentar a prova documental e requerer outros meios de prova para que possa ser feita, uma vez que o procedimento tem a natureza de urgente.

O requerimento do diferimento da desocupação apenas pode ser indeferido liminarmente se for apresentado fora do prazo ou sem o pagamento da taxa de justiça, porque neste caso, não pode ser recebido e ainda se o fundamento não for enquadrável na lei ou manifestamente improcedente.

O juiz deve decidir do pedido de diferimento da desocupação, no prazo de 20 dias a contar da sua apresentação, ponderando entre outros, os seguintes argumentos ou fundamentos:

- os fundamentos e prova produzida,
- exigências de boa fé,

⁵⁸ - NRAU - Artº 15º-N e 15º-O.

⁵⁹ - NRAU - Artº 15º-E.

- se o executado não dispõe de outra habitação,
- os membros do agregado familiar e situação económica e social,
- a idade e estado de saúde do executado,

Todos esses factores devem ser ponderados sempre no âmbito de um prudente arbítrio, ou seja, ponderando os interesses em conflito, quer do senhorio, quer do arrendatário.

O prazo máximo de suspensão ou diferimento da desocupação é “de cinco meses, a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder”.⁶⁰

Se o tribunal deferir o pedido de suspensão fundado em falta de pagamento por carência de meios do executado, arrendatário, ser-lhe-á “a decisão oficiosamente comunicada, com respectiva fundamentação ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social”, a fim do Fundo pagar ao senhorio requerente, as rendas vencidas no período de tempo de suspensão de execução ou diferimento.

2.13-Fase contenciosa do procedimento

Se houver oposição do arrendatário, sem mora no pagamento de renda que se forem vencendo, não se forma título executivo injuntório, uma vez que a oposição não será apreciada pelo BNA, que remete, por via electrónica, todo o processo para o tribunal designado pelo requerente para efeitos de apresentação à distribuição.

Ao mesmo tempo, o BNA deverá remeter ao requerente, a oposição do requerido, arrendatário, a menos que haja vários requeridos, situação em que devem ser enviadas todas as oposições ao requerente ou remetidos os autos após o decurso do prazo de todos eles para se oporem e não o fizeram, certo é que a oposição de um aproveita aos demais, assim como qualquer decisão.

Após a distribuição, todo o processado, nomeadamente a produção da prova requerida, é tramitado sob a égide de juiz de direito e no tribunal e, nos actos que não haja regime especial decorrente do C.P.C. ou do NRAU, valerão as regras gerais e comuns do código do Processo Civil e naquilo que não estiver prevenido numas e noutras, observar-se-á o que se acha regulado para o processo comum na forma de ordinária, com a presença e representação de mandatário para cada uma das partes, requerente senhorio e requerido inquilino.

Recebidos os autos, o juiz deve proferir despacho liminar de aceitação ou rejeição, eventualmente para aperfeiçoamento e no caso de aceitação, conhecer das excep-

⁶⁰ - NRAU - Artº 15º-O.

ções, do pagamento das taxas de justiça, do documento comprovativo do pagamento da caução e ainda pronunciar-se sobre autorização de entrada no domicílio.

Se houver vícios insanáveis ou após notificada a parte não aperfeiçoar no prazo de cinco dias o requerimento, ou não tiver sido cumprido alguns dos requisitos essenciais, as partes serão absolvidas da instância.

Se o juiz não poder decidir de imediato e de mérito a causa, ordena a notificação das partes quanto á data da audiência do julgamento.

Por imperativo de princípio do contraditório, se o requerido de opôs com a invocação de alguma excepção, deverá o juiz ordenar a notificação do requerente, senhorio, para, querendo se pronunciar sobre tais excepções.

A audiência de julgamento deverá realizar-se no prazo de 20 dias a contar da data da distribuição e não constitui motivo de adiamento a falta de qualquer das partes ou respectivos mandatários, salvo se quando a estes houver justo impedimento ou ainda por impossibilidade do tribunal.

A audiência de julgamento será precedida de tentativa de conciliação, se frustrada, seguir-se-á a produção da prova que se for testemunhal não poderá cada parte arrolar mais de três testemunhas e a prova pericial eventualmente requerida é sempre realizada por um único perito.

Se o juiz julgar ordenar qualquer diligência probatória, para apuramento da verdade e melhor decidir a causa, poderá ordenar tal diligência suspendendo os autos pelo tempo estritamente necessário.

Após a produção da prova, o juiz deverá proferir sentença sucintamente fundamentada e logo ditada para a acta.

Se a sentença julgar procedente o pedido do requerente, senhorio, após notificação e se não houver recurso, ficará a haver título executivo para desocupação do locado e também para pagamento da quantia certa.

2.14-Fase executiva

Constituído o título executivo através da fase injuntória ou contenciosa, o procedimento passa à fase executiva, para que a desocupação do locado seja feita nos termos legais⁶¹ bem como a cobrança dos valores das rendas, das despesas e dos encargos, através da prestação de serviços do agente de execução, de notário ou na falta

⁶¹ - NRAU - Artº 15º-J.

destes ou sempre que a lei lhe atribua tal competência, o oficial de justiça, desloca-se imediatamente ao arrendado para tomar posse do imóvel, lavrando o respectivo auto de diligência.

A diligência de posse do arrendado que tenha por objecto o domicílio do arrendatário, devidamente autorizada por decisão do juiz, só pode concretizar-se entre as 7 horas e as 21 horas, por força do disposto no artº 757º nº 5 do C.P.C.

Tratando-se de casa de habitação principal do requerido, bem como o seu agregado familiar ou mesmo que se suscitem sérias dificuldades no realojamento do inquilino, o agente executor, (o agente de execução, o notário ou o oficial de justiça) comunica antecipadamente o facto às autoridades e às entidades de assistência social com competência assistencial naquele território.

A todo o tempo as partes ou mandatários de ambos com poderes especiais, podem transigir no âmbito dos poderes e direitos disponíveis, prevalecendo a vontade deles em relação às circunstâncias, condições, prazos e demais formalismos a cumprir.

Se não houver acordo entre as partes o agente executor da decisão e para a desocupação, pode solicitar directamente o auxílio das autoridades policiais sempre que se tornem necessário o arrombamento de portas e a substituição de fechaduras, situação que o agente deve providenciar concretizar através de técnico habilitado especialmente, o agente executor da decisão judicial deve proceder ao arrolamento de todos os bens móveis que se encontrem no arrendado e notificado o arrendatário, este deve proceder à remoção do todos os bens no prazo de 30 dias, sob pena de antes serem considerados abandonados,⁶² pelo que deve acordar com o agente, dia e hora para proceder a essa remoção.

Aquando da diligência executiva de desocupação de facto e de direito, pode verificar-se a suspensão de tal acto judicial, sempre que o arrendatário não tenha tido oportunidade de intervir no procedimento especial de despejo e exhibir algum título seguinte com data anterior ao início daquele procedimento:⁶³

- “Título de arrendamento ou outro gozo legítimo do prédio, emanado do senhorio”, ou,

- “Título de subarrendamento ou cessão de posição contratual emanado do arrendatário” com a comunicação efectuada ao senhorio, requerente do despejo,

- Quando o arrendado se destine a habitação e seja apresentado “atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco a vida da pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda”.

⁶² - NRAU - Artº 15º-K.

⁶³ - NRAU - Artº 15º-M.

Em tais circunstâncias, o agente executor conhece dos factos e documentos e lavra certidão das ocorrências e notifica a pessoa de que as diligências prosseguirão decorridos 10 dias, salvo se houver decisão judicial em contrário, para o que, se o entender, deverá requerer nos autos.

O arrendatário, requerido, não pode impugnar a diligência de execução; mas pode, a todo o tempo, impugnar o título para desocupação do arrendado, com os fundamentos na violação das regras consagradas nos artigos 9º, 10º e 15º-D do NRAU e no prazo de 10 dias a contar da deslocação do agente, seguindo-se a tramitação, probatória e decisória urgente e prevista no artº 15º-P do NRAU.

Conclusão

O contrato de arrendamento habitacional é um dos meios legais que viabiliza a concretização do direito fundamental à habitação e não se limita à tutela dos interesses privados das partes; mas também à satisfação dos interesses públicos, sociais em geral e familiares em particular, para não dizer os direitos subjectivos individuais, com todo o regime consagrado à tutela da intimidade da vida privada, pessoal, do cidadão.

A legislação no âmbito dos direitos que o arrendamento encerra, deve acompanhar os interesses privados e públicos, com respeito pela liberdade contratual; mas nunca deixando de atender aos direitos individuais e sociais, tal como foi consagrado no RAU, no NRAU com as reformas recentes de 2012 e 2013.

Bibliografia

- ANDRADE, Manuel de; TGRL, vol II, Livraria Almedina, Coimbra, 1974.
- CAETANO, Marcello; *Manual de Dto Adm, Tomo I*, 10^o Ed., Coimbra Editor, 1973.
- CANOTILHO, Gomes e MOREIRA, Vital, *Constituição da República Portuguesa Anotada*, 3^a Ed. Coimbra: Almedina, 1993.
- CARNELUTTI, F.; *Teoria Geral do Direito*, Coimbra, 1942.
- NABAIS, J.Casalta; *Direito Fiscal*, Almedina, Coimbra, 2000.
- SÁ, Fernando Augusto Cunha de; *Arrendamento 2006 – NRAU*, 2006.
- PINHEIRO, Jorge Duarte; *O Direito da Família Contemporâneo*, 2^a Reimpressão, 3^a Ed. 2010, AAFDL
- FERNANDES, Luís A. Carvalho – *Lições de Direitos Reais*, 6^a Ed. Lisboa: Quid Juris, 2009. ISBN: 978-972-724-428-7.
- FRANCO, António L. Sousa – *Noções de Direito da Economia*. Lisboa: AAFDL, 1982.
- GOMES, Januário; *Arrendamentos Comerciais*, 2^a Ed. Remolada, 1993.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *Direito das Obrigações*. 6^a Ed. Coimbra: Almedina, 2007.
- XAVIER, Rita Lobo; *O Regime dos Novos Arrendamentos Urbanos* (O Direito, 136^o II- III, 2004.
- CORDEIRO, António Menezes; *Tratado de Direito Civil Português*, I. Tomo II, 2000
- CORDEIRO, António Menezes; *Direito das Obrigações*, Vols
- LEITÃO; Luís Manuel Telles Menezes; *Arrendamento Urbano*, 6^o Ed. 2013.
- MIRANDA, Jorge – *A Constituição Patrimonial Privada*, estudos sobre a Constituição, III. Lisboa, 1979.
- MOREIRA, Vital – *Economia e Constituição*, Coimbra, FDUC, 1974.
- NETO, Abílio, *Código civil Anotado*. 14^o Ed. Lisboa: Ediforum, 2004.
- GARCIA, Maria Olinda; *A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, 2006, Almedina, Coimbra.
- COELHO, F. M. Pereira; *Regime do Arrendamento Urbano*, In *Rev.Leg. Jur.* 13^o
- PINTO, Carlos Alberto da Mota, *Teoria Geral do Direito Civil*. 4^a Ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2005. ISBN: 972-32-1325-7.
- FURTADO, Pinto; *Manual do Arrendamento Urbano; II* 5^a Ed. 2011.
- MARTINEZ, Romano, *Da cessação do contrato*, 2^a Ed, Almedina, Coimbra, 2006.
- TELLES, Inocêncio Galvão – *Manual dos Contratos em Geral*. Coimbra:Coimbra Editora. ISBN: 972-32-1103-3.