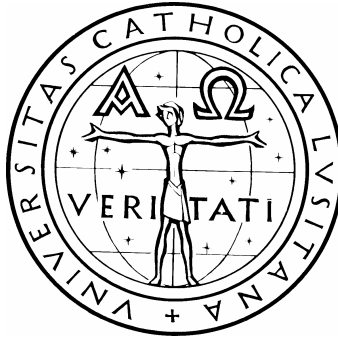


**Universidade Católica Portuguesa**

Faculdade de Direito

Lisboa



# O Procedimento Especial de Despejo

- Regime jurídico e processual -

Maria Inês Martins Garcia Nicolau

Mestrado Forense

Sob a orientação de: Mestre Pedro Eiró

setembro 2014

## Índice

ABREVIATURAS .....	4
INTRODUÇÃO .....	6
1. Os contornos do despejo até aos dias de hoje .....	8
2. O carácter alternativo das formas de cessação do arrendamento: a problemática .....	10
3. Da extinção do contrato de arrendamento ao procedimento especial de despejo .....	16
3.1 O PED .....	17
3.1.1. Âmbito de aplicação e regime jurídico .....	17
3.1.2. A marcha do procedimento: questões essenciais .....	20
A) Apresentação, forma, conteúdo e recusa do requerimento de despejo .....	20
B) Finalidade, conteúdo e efeito da notificação .....	21
C) Constituição de título para desocupação do locado .....	21
D) Oposição, distribuição e termos posteriores .....	22
E) Audiência de julgamento e sentença .....	23
F) Desocupação e autorização judicial para entrada imediata no domicílio .....	26
G) Destino dos bens .....	28
H) Suspensão da desocupação do locado .....	29
I) Diferimento da desocupação do imóvel arrendado para habitação .....	30
J) Impugnação do título para desocupação do locado .....	33
L) Recurso da decisão judicial para desocupação do locado .....	34
4. A natureza processual do PED: Procedimento declarativo e executivo? .....	36
4.1. O Direito pretérito .....	36
4.1.1. Revisitando a ação de despejo do RAU .....	36
4.2. O Direito presente .....	37

4.2.1. Enunciação da problemática.....	38
4.2.2. O novo <i>mandado de despejo</i> ?.....	38
4.2.3. A estrutura procedimental do PED.....	40
4.2.4. O PED e o procedimento de injunção: a fase de constituição de título para desocupação do locado – análise da natureza jurisdicional vs. não jurisdicional do PED.....	42
4.2.4.1. O PED e a injunção.....	42
4.2.5. A fase <i>contenciosa</i> e a defesa do arrendatário: o contraditório.....	47
4.2.6. A natureza <i>executiva</i> .....	49
4.2.6.1. A ação de execução para entrega de coisa imóvel arrendada vs. a fase <i>executiva</i> do PED.....	49
4.2.6.2. O título executivo vs. o título dos artigos 15º-E e 15º-I do NRAU/2012.....	50
4.2.6.3. A natureza <i>executiva</i> do PED.....	51
CONCLUSÕES.....	56
BIBLIOGRAFIA.....	59

## **ABREVIATURAS**

<b>Ac.</b>	Acórdão
<b>Acs.</b>	Acórdãos
<b>art.</b>	Artigo
<b>art.<sup>os</sup></b>	Artigos
<b>BNA</b>	Balcão Nacional do Arrendamento
<b>CC</b>	Código Civil
<b>Cfr.</b>	Confrontar
<b>Cit.</b>	Citado/a
<b>DL</b>	Decreto-Lei
<b><i>Ibid.</i></b>	<i>Ibidem</i>
<b>CPC</b>	Código de Processo Civil
<b>CRP</b>	Constituição da República Portuguesa
<b>DL</b>	Decreto-Lei
<b>nCPC</b>	Novo Código de Processo Civil, aprovado pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto
<b>NRAU</b>	Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 31/2012, de 14 de agosto
<b>NRAU/2012</b>	Lei nº 31/2012, de 14 de agosto – procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro (NRAU)

<b>ob. cit.</b>	Obra citada
<b>PED</b>	Procedimento Especial de Despejo
<b>RAU</b>	Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro
<b>ss.</b>	Seguintes
<b>STJ</b>	Supremo Tribunal de Justiça

## INTRODUÇÃO

A entrada em vigor da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, deu origem a inúmeras alterações de diplomas legislativos até então em vigor, entre os quais o CC, o CPC e a Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, ou o NRAU. Tais modificações, para além de pretenderem responder às medidas impostas pelo Memorando de Entendimento da Troika, no âmbito dos compromissos internacionais assumidos por Portugal no programa de ajuda financeira, destinam-se, no essencial, a uma tentativa de dinamização do mercado de arrendamento. As dificuldades sentidas, à luz do NRAU, nomeadamente no que se refere à desvinculação contratual e ao despejo do arrendatário, deram origem à desconfiança, quer por parte deste, quer por parte do senhorio, na capacidade de funcionamento do sistema de arrendamento vigente.

Até à entrada em vigor da Lei de 2012, a ação judicial de despejo constituía o único meio à disposição do senhorio, por forma a ver tutelado o seu direito à restituição do locado. Contudo, em 2006, pretendeu retirar-se do âmbito dos tribunais determinadas matérias, numa tentativa de subverter a pendência de processos declarativos. Para tal, foi ampliado o leque de títulos executivos de natureza extrajudicial, que permitiam o recurso imediato à ação executiva. Verificou-se, porém, que, ainda que o senhorio dispusesse de tal título, o tempo médio de duração da respetiva ação executiva para entrega de imóvel arrendado atingia os dezasseis meses<sup>1</sup>.

Os constrangimentos sentidos a este nível traduziram-se na necessidade de agilização e flexibilização, para o que nos importa, dos mecanismos de reação ao dispor do senhorio, perante o não cumprimento do contrato de arrendamento pelo arrendatário. Desta forma, e nos termos do preceituado na alínea c), do artigo 1º, da Lei nº 31/2012, de 14 de agosto, a alteração introduzida ao NRAU apresentou como *medida destinada a dinamizar o mercado de arrendamento urbano*, entre outras, a criação de *um procedimento especial de despejo do local arrendado que permita a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento*. A celeridade a que se alude resulta, não apenas da simplificação do procedimento, conferindo-lhe um carácter extrajudicial, mas ainda da redução substancial

---

<sup>1</sup> Cfr. Preâmbulo da Proposta de Lei nº 38/XII.

dos prazos para efetivação do despejo. Para este efeito, surge, em complemento ao diploma de 2012, o DL nº 1/2013, de 7 de janeiro, que procede à instalação e definição das regras de funcionamento do Balcão Nacional do Arrendamento, cujo objetivo é assegurar a tramitação do PED, sendo que são publicadas, ainda, as Portarias nº 7/2013, de 7 de janeiro, e nº 9/2013, de 10 de janeiro, que se destinam, respetivamente, a definir o mapa de pessoal do BNA e a regular diversas matérias referentes ao novo procedimento.

A criação deste órgão, de natureza puramente administrativa, veio acentuar a opção legislativa de desjudicialização dos processos de despejos em Portugal, retirando-os, em larga escala, do âmbito de ação dos tribunais. Esta ideia, ao mesmo tempo que permitiu a diminuição da pendência processual, contribuiu para a agilização procedimental, tanto na extinção do contrato de arrendamento, como na respetiva restituição do imóvel arrendado.

Não abrindo mão de uma posterior análise mais cuidada do seu regime, deixou já adivinhar-se que o PED é a mais clara alteração adotada pela Lei de 2012. E, dita a “tradição jurídica legislativa” que, com a criação ou revisão de diplomas legais possa surgir uma incerteza interpretativa, apta a proporcionar a divergência de opiniões quer ao nível da doutrina, quer da jurisprudência.

Tomando assim em consideração as transformações sentidas com a reforma de 2012, nomeadamente no plano adjetivo, o presente trabalho tem em vista, essencialmente, dois propósitos. Numa primeira fase, realizar uma análise do novo regime extrajudicial para desocupação forçada do arrendatário do local arrendado, em paralelo com a comum ação de despejo e conseqüente execução para entrega de coisa certa. Já numa segunda fase, começar por apresentar os trâmites legais do novo procedimento, indicando as questões essenciais que o mesmo suscita, seguindo-se uma proposta de esclarecimento no que se refere à natureza processual do PED, como sendo declarativa ou executiva, por forma a enquadrá-lo no novo sistema de processo civil português.

## 1. Os contornos do despejo até aos dias de hoje

Com a publicação da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, foi aprovado o NRAU, que introduziu diversas alterações ao regime jurídico do despejo, para cessação da situação contratual arrendatícia, anteriormente regulado pelo DL nº 321-B/90, de 15 de outubro – o RAU –, nomeadamente nos art.ºs 55º a 61º. Em 2006, o legislador alterou a sistematização legal da ação, passando a regulá-la nos art.ºs 14º e 15º, da Secção III (*Despejo*), do Capítulo II (*Disposições Gerais*), do Título I (NRAU) do NRAU. A entrada em vigor do NRAU/2012 originou novas modificações.

A criação do PED permitiu a ampliação daquela Secção III, que ditou a sua divisão em duas Subsecções: a primeira relativa a *Ações Judiciais*, constituída por dois artigos, os 14º e 14º-A; e a segunda referente ao *Procedimento Especial de Despejo*, composta por vinte artigos, os 15º a 15º-T<sup>2</sup>.

O NRAU previa como forma única de execução do despejo, quer de sentença judicial (ou título judicial próprio, art. 14º, nº1), quer de certidão judicial dos autos (ou título judicial impróprio, art. 14º, nº5) ou, ainda, de título extrajudicial (qualquer dos documentos previstos no art. 15º), a execução para entrega de coisa certa. Em particular, sob a forma de execução para entrega de coisa imóvel arrendada, tal como prevista nos art.ºs 928º e ss. do CPC (art.ºs 859º e ss. do nCPC), colhendo das especialidades dos art.ºs 930º-B a 930º-E do CPC (art.ºs 863º a 866º do nCPC). Dir-se-á que, no âmbito do diploma de 2006, se verificava assim uma *indiferenciação processual*<sup>3</sup> no que respeita não apenas à execução de título judicial mas também extrajudicial. Isto é, a forma de processo utilizada em fase executiva seria sempre a execução para entrega de coisa imóvel arrendada.

Com o NRAU/2012, deu-se uma especialização do processo executivo do despejo, consoante o título executivo em concreto. A partir da sua entrada em vigor passam a ser títulos executivos judiciais *per si* a sentença de despejo (art. 14º, nº1) e a decisão judicial para desocupação do locado (art.ºs 15º-I, nº10 e 15º-J, nº1). Por seu turno, constituem agora títulos judiciais impróprios a certidão judicial de deferimento do incidente de

---

<sup>2</sup> Cfr. Rui Pinto, *Manual da Execução e Despejo*, 2013, Coimbra Editora, p. 1074.

<sup>3</sup> Cfr. Rui Pinto, *Manual*, cit., p. 1078.

despejo imediato (art. 14º, nº5), assim como o requerimento de despejo convertido em título para desocupação do locado (art. 15º-E, nº1). Qualquer dos títulos, salvo a sentença de despejo prevista no art. 14º, nº1 do NRAU/2012, que segue, residualmente, os termos da execução para entrega de coisa imóvel arrendada, passam a ser objeto do PED, numa hipotética ‘fase executiva’ do mesmo. Adiante o tema será aprofundado.

## **2. O carácter alternativo das formas de cessação do arrendamento: a problemática**

Tendo presente o regime da locação, identificamos como obrigações principais do locatário o pagamento da renda e, findo o contrato, a restituição da coisa locada, de acordo com o preceituado nos art.<sup>os</sup> 1022º e 1038º, alíneas a) e i) do CC, respetivamente. É a violação do primeiro dos deveres que origina a possibilidade de cessação do contrato, mediante resolução pelo senhorio, nos termos do fundamento geral do art. 1083º, nº1 do CC e, ainda, dos seus números 3 e 4. É apenas, uma vez terminado o contrato, sem que se verifique o consequente cumprimento da obrigação de desocupação do imóvel, que há recurso à figura jurídica entre nós conhecida como *despejo*. Esta, em geral, e nas palavras de Rui Pinto, é definida como o *complexo de atos de apreensão e entrega de coisa imóvel arrendada, em realização coativa da obrigação de restituição do locado*<sup>4</sup>. A definição é precisa relativamente à atuação material *per si*, isto é, à sua finalidade última – entrega do local arrendado –, porém necessita de maior concretização e adequação jurídicas.

Até à revisão dos diplomas de 2012, a Lei Civil referia-se ao despejo como a ação destinada a fazer cessar qualquer situação contratual de arrendamento, sempre que tal cessação devesse ser efetuada por recurso aos tribunais, mediante imposição legal. Por outras palavras, destinava-se aos casos em que o arrendatário não aceitava o término do contrato, pelo que cabia ao senhorio promover a desocupação do locado, recorrendo à via judicial.

Foi apenas com a publicação da Lei nº 31/2012, que introduziu as alterações ao NRAU, que se observou uma ampliação do conceito. Agora, despejo diz também respeito ao procedimento regulado nos art.<sup>os</sup> 15º e ss. do NRAU/2012, ou seja, constitui o *meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou fixada por convenção entre as partes*.

Note-se que a criação da nova ação especial não determinou a extinção, ou a não aplicação, da comum ação judicial, da qual o senhorio deverá lançar mão sempre que a lei

---

<sup>4</sup> Cfr. Rui Pinto, *Manual*, cit., p. 1079.

imponha o recurso à via judicial por forma a fazer cessar a relação arrendatícia, em conformidade com o preceito do art. 14º, nº1 do NRAU. Sucede, porém, que o legislador coloca agora à disposição do senhorio um novo procedimento extrajudicial, reservado aos casos em que, tendo cessado o contrato de arrendamento, o arrendatário não desocupe o local na data prevista por lei ou fixada entre as partes. Contudo, a existência simultânea das duas vias não é pacífica no ordenamento jurídico português.

Para melhor compreensão da problemática subjacente, é importante distinguir, por um lado, os meios pelos quais pode operar a cessação do vínculo contratual (a revogação, a resolução – judicial, através da ação de despejo, ou extrajudicial, mediante comunicação ao arrendatário –, a caducidade, a denúncia<sup>5</sup> e, ainda, a oposição à renovação) e, por outro lado, o modo por que poderá ser efetivado o cumprimento da subsequente obrigação de desocupação do locado (quando necessário), objeto do contrato extinto (quer através do novo PED, quer da comum ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada).

Desde a entrada em vigor do NRAU tem sido suscitada uma questão: podendo o senhorio recorrer à via extrajudicial por forma a fazer cessar o arrendamento – mediante comunicação ao arrendatário, efetuada nos termos do art. 9º, nº7 daquele diploma –, pode o mesmo, livremente, optar pela via judicial e propor, em alternativa, uma ação de despejo?

O problema que, em 2006, se colocava relativamente às situações de resolução do contrato por falta de pagamento da renda, particularmente às abrangidas pelo nº3, do art. 1083º do CC, não encontrou também solução em 2012. O legislador, para além de não ter clarificado a questão, adensou-a, criando uma nova causa de resolução a operar extrajudicialmente. A dúvida coloca-se, agora, também relativamente ao nº4 do mesmo preceito. A doutrina encontra-se dividida na resposta a dar à questão.

Autores como Manteigas Martins / Carlos Nabais / Carla Santos Freire / José M. Raimundo<sup>6</sup>, Laurinda Gemas / Albertina Pedroso / João Caldeira Jorge<sup>7</sup>, Fernando de

---

<sup>5</sup> Atualmente, nos termos do art. 1103º do CC, a denúncia, quando baseada nos fundamentos das alíneas a) e b) do art. 1101º do mesmo diploma, opera também mediante comunicação ao arrendatário, retirando esta forma de cessação do contrato do âmbito de atuação dos tribunais.

<sup>6</sup> *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 2ª Edição, novembro 2012, Vida Económica, p. 28.

Gravato Morais<sup>8</sup> e ainda a jurisprudência majoritária<sup>9</sup>, no âmbito do regime do anterior NRAU, dão resposta positiva à questão. Entre os diversos argumentos apresentados contam-se (1) a tentativa de evitar o lapso temporal de seis meses, cumulativamente, de duração de mora para que o senhorio possa efetuar a comunicação ao arrendatário (três meses, nos termos do art. 1083º, nº3 do NRAU) e ainda de espera, subsequente à comunicação, por forma a permitir ao arrendatário purgar a mora (três meses, de acordo com o art. 1084º, nº3 do NRAU); (2) o princípio constitucional consagrado no art. 20º, nº1 da CRP, segundo o qual *a todos é assegurado o acesso ao Direito e aos tribunais para defesa dos seus direitos e interesses legalmente protegidos*, sendo que a restrição imposta ao recurso à ação de despejo resultaria na negação do direito do senhorio a ver tutelada jurisdicionalmente a sua reivindicação, contrariando um dos princípios basilares do sistema jurídico português; (3) a dificuldade em compatibilizar os art.ºs 1048º, nº2 e 1084º, nº3 do CC, na medida em que, resolvendo o senhorio o contrato pela via judicial, a faculdade do arrendatário purgar a mora apenas poderia ser exercida uma única vez, solução que não encontrava equivalência com a hipótese de resolução extrajudicial; (4) a dificuldade ou impossibilidade intrínsecas à notificação do arrendatário, nos termos do art. 9º, nº7 do NRAU; (5) e, ainda, a hipótese de o senhorio pretender demandar também o(s) fiador(es).

Em sentido oposto encontram-se autores como Isabel Rocha / Paulo Estima<sup>10</sup>, Maria Olinda Garcia<sup>11</sup>, Luís de Menezes Leitão<sup>12</sup> e Rui Pinto<sup>13</sup>, os quais chegam a entendimento diverso recorrendo, nomeadamente, ao argumento do interesse em agir. Este pressuposto processual consiste, em geral, na necessidade do (futuro) autor de obter a tutela

---

<sup>7</sup> *Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e Legislação Complementar*, 3ª Edição, 2009, Quid Juris, pp. 409 a 413.

<sup>8</sup> Em anotação ao Ac. da Relação de Lisboa, de 23 de outubro de 2007, Processo nº 6397/2007-7 (Roque Nogueira).

<sup>9</sup> Veja-se os Acs. do Supremo Tribunal de Justiça, de 6 de maio de 2010, Processo nº 3272/04.8TBVIS.C1.S1 (Custódio Montes) e da Relação de Lisboa, de 23 de outubro de 2007, Processo nº 6397/2007-7 (Roque Nogueira).

<sup>10</sup> *Novo Regime do Arrendamento Urbano, Notas Práticas*, setembro 2012, Porto Editora, pp. 27 e 28.

<sup>11</sup> *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, novembro 2012, Coimbra Editora, pp. 181-183.

<sup>12</sup> *Arrendamento Urbano*, 6ª Edição, abril 2013, Almedina, pp. 217-218.

<sup>13</sup> *Manual*, cit., pp. 1096-1100.

jurisdicional pretendida, por forma a fazer valer o direito de que se arroga. Ora, se o mesmo puder ser exercido, na mesma medida e com semelhante propriedade, pela via extrajudicial, não se vê que, em concreto, careça de *real, justificada e razoável*<sup>14</sup> tutela por parte dos tribunais. Por outras palavras, se o senhorio lançar mão da ação judicial de despejo nos casos em que o legislador admite a cessação do vínculo contratual por mera comunicação ao arrendatário, não existe, na verdade, interesse em demandar, nos termos do art. 30º, nº2 do nCPC. Seguir-se-ia a absolvição do réu da instância, de acordo com o art. 278º, nº1, e) do nCPC, pois estamos perante uma exceção dilatória inominada, de conhecimento oficioso (art.ºs 576º, nº2, 577º e 578º do nCPC). O senhorio/autor seria assim condenado nas custas do processo, tal como preceituado no art. 535º, nºs 1 e 2 do nCPC.

O novo regime jurídico veio esclarecer pouco esta questão.

Apesar de no art. 15º, nº2 do NRAU/2012 não estar determinada a exclusividade do PED para as situações aí descritas, a verdade é que os nºs 1 e 2, do art. 1084º do CC, prevêm expressamente que, por um lado, nos casos das alíneas a) a e), do nº2, do art. 1083º, a resolução é efetuada por recurso à ação judicial a que se refere o art. 14º do NRAU/2012 e que, por outro lado, nas hipóteses dos nºs 3 e 4, a mesma opera por comunicação do senhorio ao arrendatário.

Não devemos perder, ainda, de vista as normas de natureza imperativa, nomeadamente, as respeitantes à resolução, as quais, nos termos do art. 1080º do CC, expressamente determinam a inderrogabilidade do regime previsto para a cessação do contrato de arrendamento, em particular para a resolução. Este argumento, apesar de aparentemente demasiado severo, mostra-se como a única conclusão a retirar da nova redação do preceito, que vem tornar mais claro o âmbito das normas relativas à cessação da relação contratual, quanto à sua imperatividade.

Mais, todos os argumentos apresentados pela primeira corrente doutrinária, à exceção daqueles relativos ao princípio do acesso ao direito – e apenas na medida em que se funda numa norma constitucional – e à posição do fiador, im procedem hoje à luz da Lei nº 31/2012.

---

<sup>14</sup> Cfr. João Paulo Remédio Marques, *Acção Declarativa à Luz do Código Revisto*, 3ª Edição, janeiro 2011, Coimbra Editora, pp. 406 e 407.

Em primeiro lugar, verificou-se um encurtamento de seis para três meses do prazo de incumprimento da obrigação de pagamento da renda e de neutralização dos efeitos da resolução do contrato (dois mais um, nos termos dos atuais art.<sup>os</sup> 1083º, nº3 e 1084º, nº3, respetivamente) – em conjugação com o facto de esta faculdade apenas poder ser exercida uma vez. Com efeito, o legislador de 2012 veio estatuir que, nos casos em que a resolução do contrato opere por comunicação à contraparte, de acordo com o art. 1084º, nºs 3 e 4, os efeitos da mesma só possam ser paralisados uma única vez (com referência a cada contrato), à semelhança do que sucede com o regime da resolução mediante recurso à lei de processo. Assim sendo, não assiste ao senhorio qualquer vantagem na opção pela via judicial, pelo que, novamente, o argumento não procede.

Da mesma forma, a eventual dificuldade em notificar o arrendatário<sup>15</sup>, nos termos do art. 9º, nº7 do NRAU, deixa também de existir. Com a introdução do nº5 ao art. 10º do NRAU/2012, prevê-se que, ainda que o arrendatário impeça ou resista à sua notificação, a mesma considera-se efetuada. Também este argumento perde força.

Por fim, coloca-se a questão de saber se o fiador garante da obrigação se encontra abrangido pelo título executivo, ou se apenas pode ser demandado no âmbito de uma ação judicial. À semelhança do que sucedia anteriormente para as hipóteses de cessação extrajudicial do contrato de arrendamento, a responsabilização do fiador – atualmente – somente pode ser apreciada em ação de despejo, na qual ocupa posição de réu, ao lado do devedor. Contudo, neste caso particular, a regra da ausência de interesse em agir parece ser excecionada.

Recorrendo à via extrajudicial para cessação do vínculo contratual, o direito do senhorio não será exercido plenamente, na medida em que não é possível, por essa via, tutelar a sua pretensão de demandar também o fiador. Nesta hipótese, haveria que propor, paralelamente, ação declarativa, o que inviabilizaria o intento do legislador de permitir a maior celeridade do procedimento. Em concreto, haverá interesse em, diretamente, lançar mão da ação de despejo, pois que apenas através da mesma pode o fiador também ser chamado à causa, sem necessidade de instauração de ação judicial, paralelamente ao

---

<sup>15</sup> Que resulta na impossibilidade de formação de título executivo apto a permitir a propositura de ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada.

procedimento, e conseqüentemente contribuir para a maior morosidade na solução da causa.

Na verdade, e em suma, na medida em que o resultado obtido por recurso à cessação extrajudicial do arrendamento não apresente diferenças relativamente ao efeito decorrente do exercício judicial do mesmo direito, não parece ser defensável o recurso, sem mais, e em alternativa, às instâncias judiciais.

Por todos estes motivos, e recordando o firmado no Preâmbulo da Proposta de Lei nº 38/XII<sup>16</sup>, entendo que o legislador, com a Lei de 2012, pretendeu acentuar o caráter célere da cessação da relação arrendatícia em caso de mora no pagamento da renda, incentivando o senhorio a recorrer ao meio mais expedito para o alcançar. Desta forma, haverá uma quase propositada pré-escolha feita pelo legislador, destinada ao senhorio, no intuito de facilitar a modificação do ordenamento jurídico, através da extinção do contrato de arrendamento. Assim, face ao regime do PED – tal como será atempadamente analisado –, a ação judicial de despejo deve apenas ser utilizada nos casos expressamente previstos na lei e, ainda, quando não seja possível recorrer àquele, quer por não estarem preenchidos os requisitos legais<sup>17</sup>, quer por impossibilidade de o direito ser exercido com igual propriedade.

---

<sup>16</sup> (...) reforça-se o mecanismo de resolução do contrato de arrendamento quando o arrendatário se encontra em mora, permitindo uma mais rápida cessação do contrato e conseqüente desocupação do locado.

<sup>17</sup> Cfr. art. 15º do NRAU.

### 3. Da extinção do contrato de arrendamento ao procedimento especial de despejo

No capítulo *supra* 2., foi enunciada a problemática decisiva na aproximação ao tema do novo procedimento de despejo. Na verdade, é a via judicial ou extrajudicial, pela qual o senhorio faz cessar o contrato de arrendamento, que dita o recurso ou preterição do regime dos art.<sup>os</sup> 15º e ss. do NRAU/2012.

Com a introdução do NRAU, o legislador previu, pela primeira vez, a possibilidade de cessação do vínculo contratual mediante simples comunicação ao arrendatário, em determinados casos de resolução, denúncia e caducidade do contrato, observando as condições estabelecidas no art. 9º do NRAU<sup>18</sup>. Abriu-se assim a porta, paralelamente à possibilidade de constituição de títulos executivos judiciais, à produção de títulos extrajudiciais, que passaram a estar elencados nas alíneas a) a f), do nº1, do art. 15º do NRAU.

O legislador veio estipular que, naquelas situações, e para a constituição de título executivo para desocupação do locado, se dispensava sentença declarativa, reservando-a apenas para os casos em que a lei impusesse o recurso à via judicial, como único meio de extinção do contrato. Contudo, findo o contrato, quer por recurso a ação de despejo, ou mediante comunicação ao arrendatário, seguia-se, indistintamente, sempre que necessário forçar a desocupação do imóvel, ação executiva para entrega de coisa certa, mormente, execução para entrega de coisa imóvel arrendada. Por outras palavras, a ação de execução regulada nos art.<sup>os</sup> 930º-A e ss. do CPC (atuais art.<sup>os</sup> 862º e ss. do nCPC) passou a ser fundada, não apenas em sentença de despejo, mas também nos títulos elencados no art. 15º do NRAU. Constituía, nestes termos, o único meio legal para efetivação da desocupação do locado.

Atualmente, apesar de o esquema das vias judicial e extrajudicial para cessação do contrato de arrendamento subsistir, a ação executiva para entrega de imóvel arrendado está apenas alocada às desocupações cujo título executivo resulte de decisão judicial – ação de despejo dos art.<sup>os</sup> 14º e 14º-A do NRAU/2012. Agora, sempre que o contrato cesse

---

<sup>18</sup> Cfr. José Lebre de Freitas, *A Nova Ação de Despejo*, in *Themis – Revista de Direito da Faculdade de Direito, Universidade Nova de Lisboa*, Ano IX, nº 15, 2008, pp. 76-79.

mediante comunicação ao arrendatário, a lei prevê que é do PED que o senhorio deve lançar mão, por forma a forçar a restituição do imóvel.

Desta forma, o legislador origina duas soluções distintas. Entendendo que não está na disponibilidade deste a escolha da via pela qual o contrato será extinto, na hipótese de as circunstâncias do caso concreto ditarem o prosseguimento pela via judicial, o título aí gerado nunca poderá servir de base ao PED, dada a taxatividade do nº2, do art. 15º do NRAU/2012. O único meio legal, de resposta à pretensão do senhorio é a via executiva dos art.ºs 862º e ss. do nCPC.

Pelo contrário, nos casos em que a cessação ocorra extrajudicialmente, uma vez que não é gerado qualquer título de natureza judicial, passe a redundância, surge o novo procedimento especial de despejo como o meio exclusivo para executar a desocupação<sup>19</sup>.

Reitera-se, desta forma, nas claras palavras de Luís de Menezes Leitão<sup>20</sup>, que *o procedimento especial é assim aplicável para recuperação do imóvel em todos os casos de extinção do contrato de arrendamento que não resultem de ação de despejo.*

### **3.1. O PED**

#### **3.1.1. Âmbito de aplicação e regime jurídico**

O PED é definido, no art. 15º, nº1 do NRAU/2012, como o meio processual através do qual se pretende a efetivação da cessação do contrato de arrendamento, independentemente do fim a que o mesmo se destina, quando o locado não seja desocupado em data legalmente prevista ou fixada por acordo das partes. Por outras palavras, pretende-se concretizar os efeitos resultantes da cessação do contrato, mormente a desocupação do imóvel, uma vez que, a partir daquele momento, o “arrendatário” não tem já qualquer título que legitime a sua permanência no local<sup>21</sup>.

---

<sup>19</sup> Cfr. Elizabeth Fernandez, *O Procedimento Especial de Despejo (Revisitando o Interesse Processual e Testando a Compatibilidade Constitucional)*, in *Julgar* nº19, Revista Jurídica da Associação Sindical dos Juizes Portugueses, janeiro-abril, Coimbra Editora, págs. 73 e 74.

<sup>20</sup> Cfr. Luís de Menezes Leitão, ob. cit., p. 229.

<sup>21</sup> Cfr. Elizabeth Fernandez, ob. cit., pp. 74 e 75.

Em geral, ao novo procedimento de despejo estão subjacentes os casos em que a cessação do arrendamento operou por comunicação, mas cuja desocupação não foi levada a cabo, de forma voluntária, pelo arrendatário. Contudo, é através das alíneas a) a f), do n.º2, do art. 15.º do NRAU/2012, e ainda dos n.ºs 3 e 4, do art. 1083.º do CC, que é delimitado, no essencial, o seu âmbito de aplicação. Um olhar cuidadoso sobre os preceitos deixa ver que as alterações efetuadas, ao mesmo tempo que deram origem ao PED, criaram-no com um vasto âmbito de aplicação, retirando à ação executiva parte significativa do seu núcleo de competências.

Pode, assim, em concreto, originar a aplicação do PED: a revogação do contrato de arrendamento; a caducidade pelo decurso do prazo; a cessação por oposição à renovação; a denúncia por comunicação pelo senhorio; a denúncia pelo arrendatário; a resolução por mora igual ou superior a dois meses, relativamente ao pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário, ou de oposição deste à realização de obras coercivas; e, ainda, a resolução por mora no pagamento da renda, superior a oito dias, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses.

A aplicação do PED é, ainda, definida pelo pagamento ou não pagamento do imposto do selo, tal como previsto no n.º4, do art. 15.º do NRAU/2012. É exigido ao senhorio o cumprimento da obrigação de registo do arrendamento<sup>22</sup>, bem como das obrigações fiscais relativas ao mesmo, por forma a, futuramente, não ver a sua pretensão de recurso ao PED limitada.

No mesmo sentido, apenas assiste ao senhorio a possibilidade de lançar mão do procedimento, caso haja sido celebrado contrato escrito. Na hipótese de celebração do arrendamento mediante mero acordo oral, inexistente, naturalmente, documento físico que titule o recurso ao procedimento, nos termos do n.º2, do art. 15.º do NRAU/2012. Nestas hipóteses, não resta ao senhorio senão a possibilidade de recorrer a ação judicial – ainda que não lhe seja legalmente imposto –, por forma a fazer cessar o vínculo contratual e, caso a mesma seja declarada procedente, instaurar a competente ação executiva dos art.ºs 862.º e ss. do nCPC, para desocupação do locado. Esta questão não suscita, porém,

---

<sup>22</sup> Ver art. 60.º do Código do Imposto do Selo.

dúvidas, uma vez que, atualmente, o contrato de arrendamento segue a forma escrita, nos termos do art. 1069º do CC.

O novo mecanismo de despejo foi projetado, em substituição da ação executiva para entrega de imóvel arrendado, para os casos de cessação extrajudicial, no intuito de simplificar e agilizar a constituição de título suficiente, com vista ao despejo do arrendatário incumpridor. É um regime que permite, em larga medida, a desvinculação justificada do senhorio, não apenas pela diminuição de prazos (*supra* 2.), mas, ainda, pela desjudicialização do processo de despejo em si. Traduz esta ideia o facto de a tramitação do PED ser assegurada, não por um órgão jurisdicional, mas antes por um órgão administrativo, o BNA<sup>23</sup>, na dependência da Direção-Geral da Administração da Justiça, e que, funcionando como secretaria judicial, tem competência nacional exclusiva para aquele fim, nos termos do art. 15º-A do NRAU/2012.

O BNA foi inspirado na figura do Balcão Nacional de Injunções<sup>24</sup>. Porém, enquanto este tem como objetivo a formação de título executivo para servir de fundamento a ação executiva para pagamento de quantia certa, o Balcão do Arrendamento assume como função primeira a constituição de título, com vista à desocupação extrajudicial do locado.

Não obstante a pretensão de simplificação procedimental subjacente ao regime do PED, o legislador veio estatuir diversas formalidades a observar, aquando do recurso ao mesmo. Estas, dizem respeito a exigências de posse de determinados documentos, pelo senhorio, os quais variam consoante o meio através do qual foi alcançada a cessação do contrato, tal como previsto nas alíneas a) a f), do nº2, do art. 15º do NRAU/2012.

Contrariamente ao que sucedia no regime do NRAU, a cujos documentos das alíneas a) a f), do nº1, do art. 15º era atribuída força de título executivo – por forma a servir de base à ação executiva para entrega de imóvel arrendado (ou ainda para pagamento de quantia certa<sup>25</sup>) –, com o novo regime do arrendamento urbano tais elementos perdem essa natureza e passam a constituir a base justificativa para instruir requerimento de despejo, que dará lugar ao PED<sup>26</sup>. Por outras palavras, deixam de ter idoneidade para fundar a ação

---

<sup>23</sup> Art.ºs 2º do DL nº 1/2013, de 7 de janeiro e 15º-A do NRAU/2012.

<sup>24</sup> Aprovado pela Portaria nº 220-A/2008, de 4 de março.

<sup>25</sup> Nos termos do art. 46º, nº1, alínea d) do CPC.

<sup>26</sup> O seu conteúdo corresponde, ainda em larga medida, àquele dos anteriores títulos executivos – art. 15º, nº1 NRAU vs. art. 15º, nº2 NRAU/2012.

executiva, assumindo, como fim último, a efetivação da desocupação do locado, sem necessidade de recurso á via judicial.

Em suma, é patente a intenção do legislador de 2012, de criar um regime jurídico estruturado de forma a facilitar a restituição do imóvel arrendado ao senhorio, desvinculando-o, em tempo útil, relativamente ao inquilino incumpridor.

### **3.1.2. A marcha do procedimento: questões essenciais**

Para melhor compreensão do instituto jurídico objeto da presente dissertação, no âmbito do sistema processual civil português, mostra-se decisiva a exposição, ainda que breve, dos trâmites legais – assim como das questões que suscitam – que ao mesmo presidem.

#### *A) Apresentação, forma, conteúdo e recusa do requerimento de despejo*

O PED tem início mediante apresentação de requerimento de despejo junto do BNA, em modelo próprio<sup>27</sup>, quer pelo requerente – o senhorio –, quer por advogado ou solicitador, em representação daquele.

A estrutura do requerimento obedece aos requisitos das alíneas a) a l), do nº2, do art. 15º-B do NRAU/2012 e ainda à forma prevista nos art.ºs 2º a 8º da Portaria nº 9/2013. A omissão de qualquer dos primeiros, concomitantemente com a verificação das circunstâncias das alíneas a) a i), do nº1, do art. 15º-C do NRAU, conduz à recusa do requerimento, não determinando, contudo, a impossibilidade definitiva de recurso ao despejo extrajudicial. O senhorio goza, ainda, da faculdade de, num prazo de dez dias – subsequentes à notificação da recusa –, apresentar nova petição (art. 15º-C, nº2 do NRAU/2012) para desocupação do mesmo imóvel.

Uma das vantagens trazidas pelo novo regime encontra-se postulada no nº5, do art. 15º, e confirmada pela alínea g), do nº2, do art. 15º-B do NRAU/2012. O senhorio, pretendendo reclamar o pagamento de rendas, encargos ou despesas que corram por conta

---

<sup>27</sup> Anexo à Portaria nº 9/2013, de 10 de janeiro.

do arrendatário, poderá fazê-lo no próprio procedimento de despejo, contando que lhe tenha comunicado o montante devido, e que não tenha sido instaurada prévia ação de execução para entrega de imóvel arrendado.

A nova solução pretende fazer face à dificuldade gerada quando, à luz do NRAU, o senhorio pretendia executar o inquilino, tanto para a desocupação do locado como para pagamento de rendas em atraso. Então, teriam de ser intentadas duas ações distintas, uma para entrega de coisa certa e outra para pagamento de quantia certa, por força do impedimento previsto na alínea b), do nº1, do art. 53º do CPC (atual 709º do nCPC), segundo o qual não podem ser cumuladas execuções com fins diversos<sup>28</sup>.

#### *B) Finalidade, conteúdo e efeito da notificação*

Uma vez recebido o requerimento – art. 15º-D, nº1 do NRAU/2012 –, o BNA notifica imediatamente o arrendatário requerido, por carta regista com aviso de recepção, cumprindo as menções previstas no nº4 daquele preceito. Sendo corretamente notificado, o arrendatário dispõe dos quinze dias subsequentes para proceder à desocupação do locado – e, se pedido, realizar o pagamento da respetiva quantia –, deduzir oposição à pretensão de despejo, ou, ainda, requerer o diferimento da desocupação do local arrendado, nos termos dos art.<sup>os</sup> 15º-N e 15º-O do NRAU/2012.

Realizada a notificação do inquilino e, sendo o imóvel voluntariamente desocupado, o procedimento extingue-se, sem mais, tal como previsto no nº1, do art. 15º-G do NRAU/2012. Em qualquer das demais situações, o PED segue os respetivos trâmites legais.

#### *C) Constituição de título para desocupação do locado*

Verificando-se alguma das situações previstas nas alíneas a) a c), do nº1, do art. 15º-E do NRAU, o BNA converte o requerimento de despejo em título para desocupação do local arrendado. O mesmo sucede, por referência à segunda parte da alínea c), do nº4, do

---

<sup>28</sup> Laurinda Gemas / Albertina Pedroso / João Caldeira, ob. cit., pp. 70 e 71.

art. 15º-D do NRAU/2012, na circunstância de o arrendatário não desocupar voluntariamente o imóvel.

É, na verdade, dentro do procedimento especial que é gerado o real título para a desocupação do locado – contanto que o arrendatário não deduza oposição à pretensão do senhorio ou que esta tenha sido declarada improcedente –, à semelhança do título executivo, fruto de sentença declarativa que decrete o despejo<sup>29</sup>.

Ao requerimento é aposta força de título para desocupação do locado, autenticado mediante assinatura electrónica (art. 15º-E, nº2 NRAU/2012).

Uma vez constituído, o título é enviado ao notário ou agente de execução – ou oficial de justiça, quando a lei o determine, ou na ausência de qualquer uma daquelas entidades –, para que possa ser iniciada a fase de desocupação – art. 15º-E, nº3 do NRAU/2012 –, seguindo-se a sua deslocação imediata ao local, por forma a tomar posse do imóvel objeto do despejo – art. 15º-J, nº1 do NRAU/2012.

#### D) Oposição, distribuição e termos posteriores

Em geral, o incidente da oposição destina-se a evitar a constituição de título para desocupação do locado – pretensão do senhorio – e, assim, ainda que indiretamente, dificultar a cessação extrajudicial do contrato de arrendamento<sup>30</sup>. O arrendatário pode entender não se verificarem os fundamentos invocados pelo senhorio para a extinção da relação, pelo que lhe é permitido opor-se à pretensão de desocupação<sup>31</sup>. Para tal, tem de constituir advogado, nos termos do nº3, do art. 15º-S do NRAU/2012, e, ainda, cumprir o preceituado nos nºs 2 a 5, do art. 15º-F.

Ainda que não esteja sujeita a exigências legais de forma, a oposição é obrigatoriamente apresentada junto do BNA, por um de três modos distintos, de acordo com o art. 9º, nº1, alíneas a) a c) da Portaria nº 9/2013: mediante preenchimento e envio

---

<sup>29</sup> Não se confunda aquele título com os títulos *sui generis* das alíneas a) a f), do nº2, do art. 15º do NRAU/2012. Estes constituem documentos que correspondem somente à exigência legal de fundamento para, num momento inicial, recorrer ao PED. Não está, assim, na sua natureza a força de título para servir de base à desocupação do locado.

<sup>30</sup> Cfr. Elizabeth Fernandez, ob.cit., p. 82.

<sup>31</sup> E, ainda, ao pagamento de rendas, encargos ou despesas (art.ºs 15º nº5 do NRAU/2012 e 9º da Portaria nº 9/2013).

de formulário electrónico disponível no portal CITIUS – quando apresentada por mandatário; entrega direta no Balcão, em suporte de papel, juntamente com todos os documentos que a acompanham; ou, ainda, através de remessa pelo correio, por carta registada.

A reforma do processo civil de 2012 privilegiou o aproveitamento dos recursos informáticos, sobre a utilização do suporte físico – em papel –, numa tentada ação de desmaterialização dos processos judiciais. Veio, assim, prever-se, no n.º2, do art. 9.º, da Portaria n.º 9/2013, e, ainda, no n.º2, do art. 15.º-F do NRAU/2012, que a entrega da oposição em formato papel está sujeita ao pagamento de multa, no valor de 2 unidades de conta processuais, sob pena de ser tida por não deduzida – art. 15.º-F, n.º4 do NRAU/2012. O legislador, cria, desta forma, um incentivo à transformação do processo civil – em particular, do PED –, num processo essencialmente tecnológico, com todos os benefícios de celeridade e armazenamento de informação que tal sistema permite.

Deduzida a oposição de forma regular, o BNA remete cópia da mesma ao requerente e procede à distribuição dos autos<sup>32</sup> para o tribunal competente: o tribunal da situação do locado (art.ºs 15.º-H, n.º1 e 15.º-S, n.º7 do NRAU/2012).

#### E) Audiência de julgamento e sentença

Se, uma vez recebidos os autos, o juiz considerar que a informação deles constante não é exata ou suficiente para a correta apreciação da questão, convida as partes a aperfeiçoar as respetivas peças processuais – num prazo de cinco dias, contados do seu recebimento –, ou a apresentar novo articulado, por forma a garantir o cumprimento do direito ao contraditório<sup>33</sup> – dentro de dez dias, contados da mesma data, de acordo com o n.º2, do art. 15.º-H do NRAU/2012.

Por seu turno, cuidando estar na posse de todos os elementos para a boa decisão do mérito da questão, o juiz pode imediatamente pronunciar-se. Caso não o faça, e não julgue

---

<sup>32</sup> As alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012 refletiram-se também nas espécies de distribuição, às quais foram acrescentadas as *ações no âmbito do procedimento especial de despejo*, de acordo com o art. 222.º, 3.ª do CPC (atual 212.º, 2.ª).

<sup>33</sup> Cfr. Rui Pinto, *O Novo Regime Processual do Despejo*, 2.ª Edição, abril 2013, Coimbra Editora, p. 161.

procedente qualquer exceção dilatória ou nulidade, nos termos do nº3, daquele artigo, é marcada audiência de julgamento, sendo as partes notificadas da data da sua realização.

Tal como anteriormente referido, o PED, assim como o título dele resultante, assumem natureza tendencialmente extrajudicial, na medida em que, na formação dos mesmos, não intervém o tribunal. Todavia, a tramitação do procedimento não é rígida, variando nomeadamente, quando o arrendatário se oponha à pretensão de despejo. Neste caso, o procedimento transforma-se em ação declarativa que, como tal, apenas pode ser apreciada em instâncias judiciais, perdendo o BNA – temporariamente – competências para o mesmo.

Conscientes das características do PED, que o tornam num procedimento paralelo à ação dos tribunais, ele admite a constituição de uma instância judicial, fase que é despoletada por iniciativa do arrendatário, aquando da dedução de oposição – art. 15º-H, nº1 do NRAU/2012<sup>34</sup>. Inicia-se assim uma fase declarativa pura, mediante processo especial e urgente, cuja tramitação se extrai do próprio texto legal do novo NRAU.

A dicotomia de formas de processo declarativo, nos termos dos art.ºs 546º e 549º do nCPC, determina que os casos aos quais é aplicável o processo especial se encontram expressa e taxativamente previstos por lei, ainda que avulsa, ao passo que o processo comum é cometido a todas as restantes situações a que não corresponda processo especial<sup>35</sup>.

Apesar de a taxatividade ser o critério que preside àquela distinção, não pode ser ignorado que, na sua origem, está um princípio de igualdade que postula – para o que nos importa – que o que é diferente deve obedecer a um tratamento distinto. Quer-se com isto significar que o sequencialismo de atos que a lei prevê para uma ação comum, tem necessariamente que diferir, na medida em que o caso *in concretum* o exija.

Ora, não nos detendo simplesmente perante a denominação do procedimento em análise (*especial*), uma observação do texto legal permite concluir que foi intenção do legislador estabelecer uma tramitação extraordinária – ou especial –, cujos formalismos processuais se encontram previstos nos art.ºs 15º-H e 15º-I do NRAU/2012.

---

<sup>34</sup> Cfr. Elizabeth Fernandez, ob. cit., p. 78.

<sup>35</sup> Cfr. João Paulo Remédio Marques, ob. cit., pp. 419 a 421.

A intervenção do juiz no processo declarativo especial de despejo culmina na audiência de julgamento e sentença – art. 15º-I do NRAU/2012. Em virtude do disposto no art. 15º-S, n.ºs 5 e 8 do NRAU/2012, assume natureza urgente, pelo que não há lugar a suspensão do processo em férias judiciais, ou a qualquer outra dilação temporal, até à tomada de decisão. Todos os atos a praticar no seu âmbito preferem, ainda, a outros processos não urgentes.

Esta fase jurisdicional caracteriza-se, fundamentalmente, pelo fator *celeridade*. Todavia, a par desta ideia, o legislador tentou conciliar dois outros interesses, subjacentes à resolução do litígio.

Por um lado, pretendeu tutelar o direito ao contraditório, pelo que ao requerido tem de ser dada a possibilidade de apresentar defesa, quer tenha efetivamente fundamentos para contradizer o pedido do requerente, quer os mesmos sejam, em audiência, julgados improcedentes.

Por outro lado, não perdeu de vista a possibilidade de o arrendatário, ao lançar mão do incidente da oposição, ter um único interesse: retardar o processo tendente à desocupação do locado, frustrando a pretensão do senhorio<sup>36</sup>.

É, então, através desta necessária conjugação de interesses que o legislador vem estabelecer um lapso temporal relativamente pequeno entre a marcação da data da audiência de julgamento e a prolação da respetiva sentença, isto é, de acordo com o art. 15º-I do NRAU/2012, a audiência tem de ser agendada e realizada dentro de vinte dias, subsequentes à distribuição dos autos.

Na presença de ambas as partes em juízo – ou dos seus representantes –, o primeiro ato do juiz traduz-se na tentativa de conciliação das mesmas. Frustrando-se tal intento, ordena a produção de prova – até ao máximo de três testemunhas por parte.

O julgador pode, a qualquer momento, solicitar a suspensão da audiência, caso considere indispensável à boa decisão da causa que se proceda a diligências de prova, tendo, no entanto, de marcar imediatamente data para continuação do julgamento, que deve ser concluído num prazo de dez dias.

---

<sup>36</sup> Cfr. Maria Olinda Garcia, ob. cit., pp. 204 a 206.

Proferida sentença, é imediatamente ditada para ata e comunicada às partes. Se se mostrar favorável ao arrendatário, isto é, se julgar procedente a oposição, não haverá lugar ao despejo, na medida em que não há decisão judicial que o fundamente, nos termos do art. 15º-J, nº1 do NRAU. Pelo contrário, julgando improcedente a oposição deduzida, a sentença tutela a posição do senhorio, pelo que haverá título para desocupação do imóvel dado em arrendamento.

Tenha-se, ainda, em atenção o nº7, do art. 15º do NRAU/2012, segundo o qual, *sempre que os autos sejam distribuídos, o juiz deve pronunciar-se sobre todas as questões suscitadas e, independentemente de ter sido requerida, sobre a autorização de entrada no domicílio*. Daqui se extrai a ideia segundo a qual, sempre que suscitada a intervenção do tribunal, tem de ser emitido parecer em sentido favorável ou desfavorável à entrada no locado dos agentes encarregues da *execução*, por forma a tomar posse do mesmo. Adiante a questão ganha relevo.

#### F) Desocupação e autorização judicial para entrada imediata no domicílio

Formado título para desocupação do locado, por decisão do tribunal desfavorável à pretensão de oposição ao despejo – ou havendo título formado nos termos do art. 15º-E do NRAU/2012 –, estatui o nº1, do art. 15º-J que a entidade competente para promover a efetiva desocupação do imóvel se desloque ao mesmo para dele tomar posse. Desta forma, o inquilino é forçado ao cumprimento da obrigação, que corresponde ao direito do senhorio de ver restituída a coisa locada, findo o contrato.

Na hipótese de não haver imediata desocupação, ou de o arrendatário resistir à mesma, os agentes executores podem solicitar o auxílio das autoridades policiais, tanto quanto seja necessário arrombar portas ou substituir fechaduras (art. 15º-J, nº3 do NRAU/2012).

Recorde-se que, nos termos do nº7, do art. 15º do NRAU/2012, aquando da audiência de julgamento, o juiz pronunciou-se já, necessariamente, sobre a entrada no local, pelo que nenhuma autorização superveniente é exigida. Assim, sempre que o procedimento chegue à alçada das instâncias judiciais, é imperativo da lei que, em fase de audiência de julgamento, o tribunal decida da entrada imediata dos executores no domicílio.

Não obstante, o juiz pode, na verdade, não ter sido chamado ao litígio, nomeadamente por não ter sido deduzida oposição, tendo o título para o despejo sido formado no âmbito das competências do BNA. Nestes casos – na medida em que, naturalmente, o processo nunca chegou a tribunal –, o julgador não teve oportunidade de se pronunciar sobre a questão.

É necessário compatibilizar a presente dualidade de situações com o art. 14º, nº1 do DL nº 1/2013. Segundo este preceito, tratando-se de imóvel que constitua domicílio do requerido, e o mesmo não o abandone voluntariamente, ou incumpra o acordo previsto no nº2, do art. 15º-J do NRAU/2012 – delimitação de prazo para desocupação do locado –, a entrada imediata do executor carece de prévia autorização judicial, salvo o disposto nos nºs 2 a 4, do referido art. 14º<sup>37</sup>.

Se, no momento em que têm início as diligências para a desocupação do domicílio, existir já aquela autorização, a entrada imediata do executor no imóvel, na medida em que está salvaguardada por consentimento judicial, é legítima.

A questão coloca-se, em concreto, quando, naquele momento, e tratando-se de imóvel arrendado para habitação, não existe ainda autorização judicial – em consequência da não distribuição do procedimento. O legislador não descorou a regulação destas situações, prevendo, no nº1, do art. 15º-L do NRAU/2012, a legitimidade do agente para requerer, junto do tribunal da situação do locado, aquela autorização, a ser concedida num prazo de cinco dias.

O requerimento de autorização assume, nos termos dos nºs 1 e 2 do referido preceito, carácter de urgência, podendo mesmo ser recusado, nos casos do nº4.

O DL nº 1/2013, em conjunto como a Portaria nº9/2013, nos seus art.ºs 14º, nºs 2 e 3, e 12º a 14º, respetivamente, veio, ainda, completar o regime do artigo 15º-L do NRAU/2012, excepcionando a necessidade de autorização judicial prévia para entrada no locado, nos casos em que haja indícios de abandono do mesmo. Em tais situações, a entidade incumbida do despejo desloca-se ao imóvel e afixa aí, com uma antecedência mínima de vinte dias, aviso com indicação da data e hora em que deverá ocorrer a entrada

---

<sup>37</sup> A *ratio* da estipulação encontra fundamento no art. 34º, nº2 da CRP, segundo o qual apenas a autoridade judicial é competente para determinar a entrada das autoridades policiais no domicílio dos cidadãos, contra a vontade dos mesmos.

no imóvel, para do mesmo ser tomada posse. No mesmo ato, toma conhecimento das condições em que aquele se encontra, confirmando a existência de tais indícios pela verificação de, pelo menos, duas das circunstâncias explicitadas nas alíneas a) a c), do nº4, do art. 14º daquele DL.

#### G) *Destino dos bens*

Tomada posse do imóvel, e efetivada a desocupação do mesmo, o executor investe o requerente na sua posse – art. 15º, nº1 do DL nº 1/2013<sup>38</sup> –, e promove o arrolamento dos bens do arrendatário que ainda se encontrem no local – art. 15º-K do NRAU/2012<sup>39</sup>.

A lei não se basta com a simples desocupação física do locado, uma vez que a obrigação de restituição do imóvel apenas é total e puramente cumprida na medida em que o arrendatário restitua a coisa tal e qual lhe foi entregue<sup>40</sup>. Na verdade, esta é a exigência do nº1, do art. 1043º do CC, quando estipula que *o locatário é obrigado a (...) restituir a coisa no estado em que a recebeu*.

Daí ser determinante realizar o arrolamento de todos os bens que se encontrem no local, na eventualidade de alguns deverem ser dele retirados, pela circunstância de constituírem propriedade do arrendatário. Este dispõe de 30 dias – contados do momento da tomada de posse do imóvel – para remover todos os bens móveis, sob pena de presunção de abandono dos mesmos, de acordo com o nº2, do art. 15º-K do NRAU/2012.

A questão não se discute já na hipótese de o inquilino nada ter levado para o imóvel, na medida em que todos os bens que nele se encontrem serão pertença do senhorio – particularmente aquelas situações de imóveis já mobilados.

---

<sup>38</sup> A posse é retomada mediante a entrega dos documentos e chaves do imóvel, caso os haja, seguindo-se a notificação do requerido, e eventuais detentores, para que respeitem e reconheçam o direito do senhorio sobre o locado.

<sup>39</sup> No silêncio da lei quanto a disposições especiais relativamente à forma do arrolamento, entende-se que este segue o disposto nos art.ºs 406º a 408º do nCPC, cfr. Isabel Rocha / Paulo Estima, *Novo Regime do Arrendamento Urbano*, ob. cit., pp. 38 e 39.

<sup>40</sup> Cfr. Maria Olinda Garcia, ob. cit., pp. 208 e 209.

#### H) Suspensão da desocupação do locado

A suspensão da desocupação, regulada no art. 15º-M do NRAU/2012, à semelhança do que sucede no diferimento da desocupação do local arrendado – *infra I*) –, encontra paralelo no regime da ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada, da qual constitui incidente. Em particular, no que à suspensão concerne, dir-se-á que o regime introduzido pelas alterações de 2012 consagra soluções similares às do atual art. 863º do nCPC.

Para melhor compreensão do incidente no âmbito do PED, compete, em primeiro lugar, proceder a um esclarecimento.

O legislador executivo, no preceituado no art. 863º do nCPC (anterior 930º-B do CPC), distingue dois tipos de suspensão: a suspensão da execução – nº1 – e a suspensão das diligências executórias – nºs 2 a 5. No primeiro caso, é suspensa a própria ação de execução, por força da lei, na medida em que o executado requeira o diferimento da desocupação do locado, nos termos do art. 864º do nCPC. Diversas, são as hipóteses de suspensão das diligências executórias, realizadas, em primeira linha, pelo agente de execução, e através das quais se interrompe a efetiva entrega da coisa<sup>41</sup>.

Realizadas as necessárias adaptações ao regime do PED, do que se trata, verdadeiramente, é deste segundo grupo de situações, pelo que, de acordo com o preceituado no nº1, do art. 15º-M do NRAU/2012, o agente incumbido da execução procede à suspensão dos atos tendentes à desocupação do imóvel – (...) *suspende as diligências para desocupação do locado* (...).

Nos nºs 1 e 2 daquele preceito, são previstas as duas situações em que o legislador permite que o agente suspenda, provisoriamente, os atos tendentes ao despejo. Por um lado, haverá suspensão quando o arrendatário – ou o subarrendatário –, não tendo tomado parte no procedimento, apresente um dos títulos identificados nas alíneas a) e b), do nº1, do art. 15º-M do NRAU<sup>42</sup>, que comprovem que a detenção do imóvel é, na verdade, lícita.

---

<sup>41</sup> Eduardo Paiva / Helena Cabrita, *O Processo Executivo e o Agente de Execução*, 3ª Edição, março 2013, Coimbra Editora pp. 233 e 234.

<sup>42</sup> Com correspondência com o atual nº2, do art. 863º do nCPC.

Subjazem a esta previsão interesses de proteção de direitos do arrendatário, nomeadamente do direito ao gozo do imóvel arrendado<sup>43</sup>.

A segunda hipótese de suspensão da desocupação encontra-se regulada no n.º2, daquele preceito, e vale apenas para o arrendamento habitacional. Para que seja decretada, o inquilino tem de exibir comprovativo médico que indique fundamentadamente o tempo pelo qual a diligência deve ser suspensa, atestando, ainda, que a mesma *põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda*<sup>44</sup>. Em concreto, o legislador tomou em consideração a tutela da vida humana e da integridade física do arrendatário, tal como imposto pelo art. 25.º, n.º1 d CRP.

Verificando-se qualquer uma das duas situações indicadas, o art. 15.º-M do NRAU/2012, no n.º3, faz depender a manutenção da suspensão de posterior confirmação judicial. O agente executor adverte o arrendatário para o prosseguimento das diligências de suspensão, salvo se, num prazo de dez dias – contados da advertência –, este não requerer ao tribunal a confirmação da suspensão. Tendo ouvido o senhorio para o efeito, o juiz dispõe dos cinco dias subsequentes para decidir manter a suspensão ou levantá-la, com os consequentes efeitos.

#### I) Diferimento da desocupação do imóvel arrendado para habitação

Tal como mencionado em *supra H)*, o disposto nos preceitos relativos ao presente incidente corresponde, no essencial, ao postulado nos atuais art.ºs 864º e 865º do nCPC, relativos à ação executiva para entrega de imóvel arrendado.

Note-se que o pedido de diferimento da desocupação, dos art.ºs 15º-N e 15º-O do NRAU/2012, é somente aplicável ao arrendamento habitacional.

Em concreto, não se trata de um meio de defesa do inquilino contra a pretensão do senhorio, contrariamente ao prescrito para a oposição prevista no art. 15º-F do NRAU/2012. Na verdade, o arrendatário não pretende negar ou contestar o seu dever de restituir o locado, senão simplesmente solicitar que lhe seja permitido permanecer no

---

<sup>43</sup> Cfr. Rui Pinto, *O Novo Regime*, cit., p. 168.

<sup>44</sup> Com correspondência com o atual n.º3, do art. 863º do nCPC.

imóvel por um período de tempo superior ao acordado, invocando, para tal, *razões sociais imperiosas* – art. 15º-N, nº1 do NRAU/2012.

Estando perante um conceito indeterminado, a respetiva aplicação ao caso concreto pressupõe o seu preenchimento através de valorações. Em particular, no que se refere à possibilidade de diferimento da desocupação por *razões sociais imperiosas*, é a própria norma do nº2, do art. 15º-N, nas alíneas a) e b), que oferece o contributo decisivo para o preenchimento do conceito.

Assim, entendeu o legislador, novamente à semelhança do regime processual executivo, que o diferimento deverá ser decretado quando se verifique uma de duas situações, taxativamente previstas: a hipótese de o arrendatário carecer de meios económicos, nomeadamente ser beneficiário do subsídio de desemprego, cujo vencimento corresponda a valor igual ou inferior ao salário mínimo, a nível nacional, ou ao rendimento social de inserção – alínea a) –; e, ainda, quando se comprove ser portador de deficiência, cujo grau de incapacidade seja superior a 60%.

Encontrando-se em qualquer uma destas situações, o arrendatário pode requerer, junto do tribunal da situação do locado, e dentro dos quinze dias subsequentes à notificação do BNA – art. 15º-D, nº1, alínea b), 2ª parte do NRAU/2012 –, o adiamento da desocupação do imóvel.

O juiz decide, segundo o seu *prudente arbitrio*, após análise circunstanciada do caso concreto, tomando em consideração as condições previstas no corpo do nº2, do art. 15º-N do NRAU/2012, entre as quais, exigências de boa-fé, o facto de o inquilino não dispor imediatamente de outra habitação e, ainda, a situação económica e social de todas as pessoas envolvidas no processo de despejo.

O preceituado no nº1, do art. 15º-N do NRAU/2012 suscita a questão de saber onde deve ser entregue o requerimento para diferimento da desocupação: no tribunal do locado ou no BNA<sup>45</sup>. Daquele texto legal retira-se a possibilidade de o arrendatário requerer diretamente ao tribunal competente o diferimento da desocupação do locado, ao invés de o fazer junto do BNA – ficando sujeito a posterior distribuição –, tal como nas hipóteses dos art.ºs 15º-F, nº2 e 15º-H, nº1 daquele diploma.

---

<sup>45</sup> Cfr. Maria Olinda Garcia, ob. cit., pp. 214 e 215.

O art. 15º-S do NRAU/2012, sob a epígrafe *Disposições Finais*, prevê, na alínea b), do seu nº9, que a regulamentação de diversas matérias referentes ao PED, nomeadamente da forma de apresentação do pedido de diferimento de desocupação, seja da competência do membro do Governo responsável pela área da justiça. Cumpriu-se tal desígnio aquando da entrada em vigor do DL nº 1/2013 e da Portaria nº 9/2013, em complemento à Lei nº 31/2012.

Nos termos da alínea c), do nº1, do art. 10º do DL nº 1/2013, peças processuais, entre as quais o requerimento de diferimento, são exclusivamente apresentadas junto do BNA – órgão com competência exclusiva para a tramitação do PED, a nível nacional (art. 2º do DL) –, seguindo a forma prescrita no art. 9º, nº1 da Portaria, por remissão do seu art. 11º, nº1, alínea c). As peças ficam, conseqüentemente, sujeitas a posterior remessa para o tribunal competente – art. 11º, nº4 da Portaria.

Da conjugação destes preceitos legais conclui-se que o preceituado no art. 15º-N, nº1 do NRAU/2012 deve ser interpretado em conjugação com a competente legislação que regula especificamente a forma de apresentação do requerimento para diferimento da desocupação, em concreto, junto do BNA.

Nos termos do nº1, do art. 15º-O do NRAU, o requerimento assume carácter urgente e pode ser indeferido liminarmente – à semelhança do requerimento no âmbito de ação de execução para entrega de imóvel arrendado –, no caso de intempestividade na sua apresentação, de o fundamento nele invocado não se enquadrar naqueles previstos no art. 15º-N ou, ainda, se for manifestamente improcedente.

Não havendo lugar a indeferimento, o senhorio tem um prazo de dez dias para contestar, oferecer provas e apresentar testemunhas – até ao limite de três. O tribunal dispõe, seguidamente, de vinte dias, contados da apresentação do pedido, para conceder ou não o diferimento. Novamente, o juiz decide de acordo com o seu *prudente arbitrio*, tomando em consideração as circunstâncias previstas no nº2, do art. 15º-N do NRAU/2012.

O diferimento não pode exceder o período máximo de cinco meses, contados da data do trânsito em julgado de sentença favorável ao pedido – art. 15º-O, nº4 do NRAU/2012.

### J) Impugnação do título para desocupação do locado

Sempre que tenha sido emitido título para desocupação do local arrendado, nos termos do art. 15º-E do NRAU/2012<sup>46</sup>, a lei permite, de acordo com o art. 15º-P deste diploma, a sua impugnação. Na base da previsão legal situa-se a necessidade de tutela dos direitos do arrendatário, no âmbito do procedimento, nomeadamente do direito à realização das comunicações – a cargo do senhorio – e notificações – do BNA –, segundo as regras que lhes são próprias, nos termos dos art.ºs 9º, 10º e 15º-D do NRAU/2012.

Ainda que, com o PED se pretenda agilizar a desvinculação contratual do senhorio, fundada no incumprimento dos deveres do inquilino, a incorreta emissão de título para desocupação do imóvel impossibilita a produção dos efeitos para os quais está projetado. Não haverá, assim, na verdade, constituição de qualquer título que legitimamente sustente o procedimento, na medida em que não foram observadas as regras legais de salvaguarda do arrendatário<sup>47</sup>.

A impugnação da desocupação tem sempre efeito meramente devolutivo, nos termos da alínea c), do nº3, do art. 15º-P do NRAU/2012, o que se traduz na não suspensão dos atos tendentes ao despejo do inquilino, pelo que se remete para a tramitação do recurso de apelação – com as necessárias adaptações –, nos termos do CPC. Não obstante, o estabelecimento desta regra não está livre de críticas.

Não estando em causa um verdadeiro recurso, mas somente a tutela de direitos do arrendatário, enquanto parte no PED, mostra-se pouco compreensível que, à imagem do instituído para o processo civil, venha a ser atribuído um efeito desta natureza ao ato em causa. Na hipótese de o arrendatário ter fundamento para deduzir oposição, nos termos do art. 15º-F do NRAU/2012, mas não tenha sido notificado, para efeitos do art. 15º-D, nº1, alínea b), a impugnação do título incorretamente originado não vai obstar ao prosseguimento da desocupação, pelo que a pretensão de defesa do inquilino é frustrada.

Esta solução gerada pela lei mostra-se excessiva, tendo em conta que se trata, unicamente, de um incidente de reação contra um título de desocupação, emitido por

---

<sup>46</sup> Nos termos do art. 15º-P do NRAU/2012, apenas pode ser impugnado título de desocupação gerado pelo BNA. A impugnação do título resultante de decisão judicial é realizada mediante recurso, nos termos do art. 15º-Q do referido diploma.

<sup>47</sup> Cfr. Maria Olinda Garcia, ob. cit., pp. 217 a 219.

entidade administrativa, ao nível da 1ª instância e, já não, contra decisão judicial, da qual caiba recurso para tribunal superior. O legislador parece acautelar a posição do senhorio, preterindo de uma tutela mais cuidada da situação do arrendatário que pode, efetivamente, ter motivos para reagir contra a pretensão daquele.

Ao inquilino, resta apenas a possibilidade de solicitar judicialmente a atribuição do efeito suspensivo, nos termos do art. 647º, nº4 do nCPC, contra a prestação de caução.

O arrendatário dispõe de dez dias, contados da deslocação do agente executor ao imóvel, ou do momento em que tomou conhecimento da efetivação da desocupação, para se dirigir ao BNA<sup>48</sup>, o qual procede à remessa da peça processual para o tribunal competente. Far-se-á acompanhar por advogado, oferecendo logo as provas, de acordo com o art. 15º-S, nºs 4 e 6. O senhorio é notificado para, num prazo de dez dias, apresentar oposição à impugnação do título e oferecer as respetivas provas.

#### *L) Recurso da decisão judicial para desocupação do locado*

No âmbito do PED, são dois os tipos de decisão que permitem apreciar não apenas a existência do direito do senhorio à extinção do contrato de arrendamento, mas também o tempo e o modo do seu exercício. Falamos, por um lado, da ação para oposição à pretensão do senhorio – art.ºs 15º-F, 15º-H e 15º-I do NRAU/2012 –, e, por outro, da impugnação do título para desocupação do locado – art. 15º-P do NRAU<sup>49</sup>.

À semelhança da regra observada para os recursos em sede de ação declarativa, na qual seja apreciada *a validade, a subsistência ou a cessação* do contrato de arrendamento – art. 629º, nº3, alínea a) do nCPC –, onde se inclui a ação de despejo, o recurso é sempre admitido, independentemente do valor da causa.

Por seu turno, e contrariamente ao regime do processo declarativo, cujo recurso tem efeito suspensivo automático – art. 647º, nº3, alínea b) do nCPC –, à presente impugnação de decisão judicial é atribuído mero efeito devolutivo.

---

<sup>48</sup> Veja-se art. 10º, nº1, alínea d) do DL nº 1/2013 em confronto com o art. 15º-P, nº2 do NRAU/2012.

<sup>49</sup> Cfr. Maria Olinda Garcia, ob. cit., pp. 219 e 220.

Assumindo a previsão legal natureza imperativa, ao arrendatário resta apenas a possibilidade de requerer judicialmente, mediante prestação de caução, a atribuição de efeito suspensivo ao recurso, por forma a interromper os procedimentos tendentes ao despejo. Tal solução é aventada por Elizabeth Fernandez<sup>50</sup>, mas refutada por Maria Olinda Garcia<sup>51</sup>, segundo a qual a intenção do legislador foi excluir, em absoluto, a hipótese de requerer efeito suspensivo, mesmo contra prestação de garantia idónea, uma vez que a letra da lei não deixa dúvidas quanto à imperatividade do efeito atribuído.

A consagração desta solução parece gerar incompatibilidades face às normas constitucionais. Em bom rigor, quer em sede de ação judicial, quer em sede de procedimento especial de despejo, a questão a que se pretende dar resposta é rigorosamente a mesma: a desocupação forçada do local arrendado, ainda que se trate de domicílio permanente do arrendatário. Sucede porém, que o tratamento diferenciado e desproporcionado de idêntica situação se traduz na violação dos princípios de igualdade, de tutela jurídica efetiva, e, ainda, do direito à habitação – art.<sup>os</sup> 13º, 20º e 65º da CRP.

Em termos práticos, ao passo que a questão, ao ser regulada pela lei processual civil, é passível de recurso de apelação com efeito suspensivo, já a mesma questão, gerada no âmbito do PED, não o é. Enquanto que, na primeira situação, a solução tutela o direito do arrendatário a recorrer correta e atempadamente, com a salvaguarda de serem interrompidos os atos conducentes à desocupação do imóvel, na segunda, o inquilino apenas terá conhecimento da decisão recorrida em momento posterior à desocupação do imóvel, na medida em que apenas aí se verifica o efeito suspensivo, se requerido, e mediante prestação de caução.

Assim sendo, a opção legislativa limitou o direito do arrendatário a apresentar recurso de decisão judicial que decreta a desocupação do locado, para a qual não se encontra motivo justificativo, dado que ambos os diplomas tutelam situações idênticas, apenas diferindo o meio legal de as solucionar.

---

<sup>50</sup> Cfr. ob. cit., pp. 83 e 84.

<sup>51</sup> Cfr. ob. cit., pp. 220.

## 4. A natureza processual do PED: procedimento declarativo e executivo?

### 4.1. O Direito pretérito

#### 4.1.1. Revisitando a ação de despejo do RAU

Na vigência do RAU, a ação de despejo assumia natureza mista.

De acordo com o art. 55º daquele diploma, a ação destinava-se, por um lado, a fazer cessar o contrato de arrendamento, quando, para tal, fosse legalmente imposto o recurso à via judicial e, por outro lado, a permitir a efetivação do despejo, sempre que o arrendatário não executasse voluntariamente a decisão de desocupação. Tratava-se, assim, de uma *ação declarativo-executiva*, composta por duas fases: uma primeira fase declarativa, através da qual era apreciado o direito do senhorio à extinção da relação contratual; e uma segunda fase de execução da decisão judicial que tivesse decretado o despejo<sup>52</sup>.

Na verdade, a condensação processual da ação de despejo em uma única ação, que se desenvolve por duas etapas, ainda que com finalidades distintas, deveu-se à criação do instituto do *mandado de despejo*, regulado nos termos do art. 59º do RAU, o qual correspondia à fase executiva do processo. Todavia, ao invés de constituir autónoma ação de execução, era enxertada nos autos, enquanto incidente processual. Este entendimento não estava, contudo, livre de críticas, pelo que a doutrina e a jurisprudência divergiam quanto à solução a adotar.

Da análise do regime desta ação resulta que a mesma encerra em si tanto elementos de natureza declarativa, como de natureza executiva, facto que permite legitimar a possibilidade de executar o despejo na respetiva ação que o decretou – mediante requerimento de *mandado de despejo* –, em fase ulterior. A ação de despejo era entendida como ação una, de natureza declarativa que, subsequentemente, podia desembocar em fase executiva, originando uma ação de natureza processual mista<sup>53</sup>.

---

<sup>52</sup> Cfr. Rui Pinto, *Manual*, cit., p. 1100.

<sup>53</sup> Cfr. Luís de Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, cit., p. 220; Rui Pinto, *Manual*, cit., p. 1100 e José Lebre de Freitas, *A Acção Executiva à Luz do Código Revisto*, 2ª Edição, janeiro de 1997, Coimbra Editora, p. 335 e *A Nova Acção*, cit., p. 75.

Sustentando esta ideia, dir-se-á ter sido intenção do legislador permitir a célere desocupação do imóvel arrendado e, conseqüentemente, a respetiva restituição ao senhorio, mediante rápida execução da sentença que o decretou. Desta forma evitava-se que, uma vez definida a situação jurídica do locado – nomeadamente, declarado extinto o contrato de arrendamento –, a posse do mesmo permanecesse na esfera jurídica do arrendatário – embora não fosse, já, titulada –, por motivos meramente processuais. Ou seja, *quis imprimir-se brevidade à execução material ou efetiva do despejo, dotando-o de um meio processual expedito e esse desiderato é alcançado tratando a execução do despejo como um incidente da ação declarativa em que foi decretado, o que lhe confere características de uma ação “declarativo-executiva”*<sup>54</sup>.

Na verdade, sustentar a tese da autonomia de instâncias declarativa e executiva, em sede de ação de despejo do RAU, não se afigurava fácil. Uma tal teoria não permitia justificar a introdução do preceituado no art. 59º do RAU, uma vez que, no silêncio da lei, a execução do despejo seguiria os termos da ação para entrega de coisa certa<sup>55</sup>. Porém, recorde-se, o *mandado de despejo* foi criado com o propósito de *acelerar a fase executiva da competente ação*<sup>56</sup> (de despejo), pelo que, defender a sua autonomia relativamente à ação de declaração que o precedia, conflituava com tal desiderato<sup>57</sup>.

Assim, uma vez decretada a desocupação do locado – em fase declarativa –, e não sendo a mesma levada a cabo de forma voluntária pelo arrendatário, o senhorio podia requerer um *mandado* – que determinava a passagem à fase executiva, nos termos do art. 59º, nº1 do RAU –, por forma a executar a decisão judicial, forçando a desocupação do imóvel, objeto do litígio.

## 4.2. O Direito presente

---

No mesmo sentido, o Ac. da Relação do Porto, de 30 de setembro de 2004, Processo nº 0434118 (Mário Fernandes).

<sup>54</sup> Ac. da Relação de Lisboa de 20 de outubro de 2005, Processo nº 9095/2005-6 (Fernanda Isabel Pereira).

<sup>55</sup> A ação de execução para entrega de coisa certa, na vertente de ação para entrega de coisa imóvel arrendada, viria apenas a ser introduzida em 2006, com a entrada em vigor do NRAU.

<sup>56</sup> Retirado do Preâmbulo do DL nº 321-B/90, de 15 de outubro.

<sup>57</sup> Cfr. Rui Pinto, *Manual*, cit., p. 1101.

#### 4.2.1. Enunciação da problemática

Com a entrada em vigor da Lei nº 6/2006, a figura do *mandado de despejo* foi eliminada, pelo que a ação de despejo foi transformada num processo a decorrer em duas instâncias judiciais independentes. Foi extinto o conceito de *ação mista*. Uma vez proferida sentença que decretasse a desocupação do locado, ou constituído título executivo extrajudicial, o senhorio devia apresentar requerimento – para entrega de coisa imóvel arrendada – no tribunal de execução – art. 810º do CPC (atual art. 724º do nCPC). Este regime da autonomia de instâncias da ação de despejo conservou-se em moldes idênticos, aquando da introdução da Lei nº 31/2012, vigorando ainda hoje nos mesmos termos.

A dinâmica da autonomia processual foi, no entanto, posta em causa com a criação do PED. Atualmente, nos casos em que a lei prevê que a efetivação da desocupação do locado seja realizada mediante recurso ao novo procedimento de despejo, não se mostra já necessário<sup>58</sup> – contrariamente ao previsto no regime do NRAU, de acordo com os art.ºs 928º e ss. do CPC (atuais art.ºs 859º e ss. do nCPC) – lançar mão de ação executiva para entrega de imóvel arrendado, na medida em que a tramitação subjacente ao PED – de que se deu nota *supra* 3.1.2. – permite, por si só, solucionar, de forma integral, a causa.

A tomada de consciência desta nova realidade suscita uma questão essencial: qual, então, a verdadeira natureza processual do PED?

A querela ganha relevo, nomeadamente quando se trata de apurar se está em causa um procedimento onde se distinguem características, quer de processo declarativo, quer de processo executivo, ou se, pelo contrário, a natureza do PED não se coaduna com o *caris jurisdictional* das ações daquele tipo.

#### 4.2.2. O novo *mandado de despejo*?

Doutrina recente tem questionado – no que ao PED diz respeito – acerca do hipotético regresso à filosofia do *mandado de despejo*, particularmente no tocante à preterição do dualismo ação declarativa / executiva – originado pelas alterações introduzidas pelo

---

<sup>58</sup> Em bom rigor, uma tal solução contraria o propósito do art. 15º do NRAU/2012, através do qual se pretende a célere desocupação do locado, sem recurso às instâncias judiciais.

NRAU – que, subsiste atualmente, no que à dinâmica ação de despejo / ação executiva para entrega de coisa imóvel arrendada se refere.

Na senda das conclusões retiradas *supra* 4.1.1., entendemos que a ação de despejo do RAU assumia, não apenas natureza processual mista – declarativa e executiva – mas também carácter misto / bipartido, constituindo a fase de execução mera sucessão do respetivo processo declarativo.

O confronto dos dois regimes justifica-se na medida em que o procedimento *sub judice*, à semelhança da ação de despejo do RAU, é apresentado como uma sucessão de atos, iniciados mediante requerimento pelo senhorio, que pretende ver-lhe reconhecido o direito à restituição do imóvel dado em arrendamento, prosseguindo para posterior fase de entrega do mesmo, através da produção de atos materiais tendentes ao despejo do arrendatário incumpridor. À luz do art. 15º-J, nº1 do NRAU/2012, havendo título para desocupação do locado, ou decisão judicial nesse sentido, o agente competente para proceder à execução desloca-se imediatamente ao imóvel, por forma a tomar posse do mesmo. Assim, a lei, uma vez obtido título bastante – nos termos dos art.ºs 15º-E e 15º-I do NRAU/2012 –, não exige do senhorio qualquer impulso processual superveniente<sup>59</sup>, em particular a apresentação de requerimento, por forma a desencadear a execução do despejo.

Partindo de tal entendimento, constata-se, em primeiro lugar, que o PED encerra em si uma estrutura una, ainda que bipartida: numa primeira fase, o procedimento visa a criação de título – de origem procedimental ou judicial – que fundamente a desocupação do locado; formado o mesmo, sempre que o arrendatário não atue voluntariamente, o processo prossegue automaticamente para uma segunda fase, com vista à efetivação do despejo.

As semelhanças estruturais com a ação de despejo do RAU são, assim, evidentes, particularmente as que se referem à sua *ratio*: potenciar a célere desocupação do imóvel, pela criação do instituto jurídico do *mandado de despejo*, incluso na tramitação da própria ação declarativa. Todavia, tal figura foi extinta pelas alterações introduzidas pela Lei de

---

<sup>59</sup> Cfr. Elizabeth Fernandez, ob. cit., p. 75.

2006, não tendo sido criada, em 2012, uma outra, à sua semelhança, nomeadamente no âmbito do novo mecanismo de despejo.

Não obstante, a transição operada pelo legislador dos art.<sup>os</sup> 15<sup>o</sup>-E ou 15<sup>o</sup>-I para o art. 15<sup>o</sup>-J do NRAU/2012 – isto é, a passagem da fase de constituição de título procedimental, ou de decisão judicial, para a fase de efetivação do despejo –, permite chegar a soluções idênticas àquelas proporcionadas pelo instituto do *mandado*.

O legislador de 2012, ainda que de forma abstrata<sup>60</sup>, determinou que a transição do procedimento para a fase de *execução* se dá simplesmente mediante constituição de base documental suficiente para titular o despejo, havendo uma automaticidade na passagem à fase da sua concretização<sup>61</sup>.

Então, numa primeira conclusão, dir-se-á que a *ratio* na base da criação do *mandado de despejo* do RAU parece, na verdade, ter sido retomada aquando da criação do PED, mormente pela condensação do regime em uma única instância procedimental, que dispensa qualquer ato intermédio que medeie a constituição do título e a respetiva desocupação do imóvel.

Tais ilações permitem, desde já, compreender que o novo procedimento se apresenta com uma estrutura unitária, cujos atos se sucedem de forma uniformemente tendentes ao mesmo fim – a efetivação do despejo. Não permitem, contudo, ainda, sufragar semelhante natureza processual mista com o regime da ação de despejo do RAU.

#### **4.2.3. A estrutura procedimental do PED**

Atente-se, em particular, à tramitação que subjaz ao procedimento de que nos ocupamos<sup>62</sup>.

---

<sup>60</sup> Na medida em que não originou qualquer figura que articulasse a transição entre os dois momentos.

<sup>61</sup> Enquanto que na ação de despejo do RAU tal automaticidade encontrava-se, ainda, na dependência da obtenção de *mandado*, no regime do PED a transição está livre de atos supervenientes, conquanto se verifiquem duas circunstâncias: a existência de título para despejo do arrendatário e, aquando da sua constituição, o inquilino não proceda, voluntariamente, à desocupação.

<sup>62</sup> *Supra* 3.1.2.

O PED, tal como foi já referido, desenvolve-se numa única instância que, uma vez iniciada – nos termos do art. 15º-B do NRAU/2012 – não determina a necessidade de atuação posterior do senhorio, por forma a desencadear a produção dos atos materiais destinados ao despejo do inquilino. Contudo, nessa mesma instância, podem desenvolver-se três fases distintas: uma fase *injuntória*, uma fase *contenciosa* e, ainda, uma fase *executiva*<sup>63</sup>.

A fase *injuntória* adquire tal denominação por recurso ao procedimento de injunção<sup>64</sup>, cuja finalidade consiste, para o que nos importa, em conferir força executiva ao requerimento destinado a exigir o cumprimento de obrigações pecuniárias de valor não superior a €15 000, nos termos dos art.ºs 1º do DL n.º 269/98, de 1 de setembro e 7º do Regime dos Procedimentos a que se refere aquele artigo, anexo ao DL<sup>65</sup>.

O PED, na sua fase inicial, assume características de procedimento de injunção: foi projetado como o meio destinado à constituição de título executivo, visando, desta feita, a desocupação do imóvel dado em arrendamento.

Todavia, o legislador de 2012, não se bastando com o já consagrado em matéria de injunções, deu um passo em frente, originando um procedimento com características não apenas de injunção comum, mas de injunção documentada<sup>66</sup>. O regime do PED não se satisfaz com um requerimento onde apenas sejam expostos os motivos pelos quais se pretende a efetivação da desocupação do locado. Mostra-se, ainda, necessário instruí-lo com o contrato de arrendamento, bem como com os documentos que, em concreto, determinaram a extinção da respetiva relação arrendatícia. É esta a solução consagrada na alínea e), do n.º2, do art. 15º-B, em remissão para o n.º2, do art. 15º, ambos do NRAU/2012.

A fase *injuntória* tem início mediante apresentação de requerimento de despejo, junto do BNA, e termina com a desocupação voluntária do imóvel (art. 15º-G, n.º1 do NRAU/2012) ou, pela constituição de título – de origem procedimental (art. 15º-E do NRAU/2012) – que fundamente o despejo do inquilino.

---

<sup>63</sup> Cfr. Rui Pinto, *O Novo Regime*, cit., pp. 133 e 134 e *Manual*, cit., p. 1169.

<sup>64</sup> Introduzido pelo DL n.º 404/93, de 10 de dezembro, posteriormente revogado pelo DL n.º 269/98, de 1 de setembro.

<sup>65</sup> Texto de acordo com a republicação do DL n.º 107/2005, de 1 de julho.

<sup>66</sup> Cfr. Elizabeth Fernandez, ob. cit., p. 77.

A segunda fase, ou fase *contenciosa*, não tem, verdadeiramente, carácter imperativo. Recordamos que o PED é um procedimento de natureza extrajudicial. Ressalvada fica, apenas, a possibilidade de o arrendatário deduzir oposição à pretensão do senhorio, que determina a distribuição dos autos para o tribunal e, conseqüente, constituição de instância judicial. Assim, a fase *contenciosa* somente é desencadeada na medida em que o arrendatário se oponha ao requerimento de despejo.

Uma vez iniciada, segue os trâmites legais dos art.<sup>os</sup> 15º-H e 15º-I do NRAU/2012, terminando com a prolação de sentença que declare a oposição procedente ou improcedente, decretando, neste caso, o despejo do inquilino.

Retenha-se que, tanto a fase *injuntória* como a fase *contenciosa*, quando desencadeada, assumem o mesmo propósito: a constituição de título que fundamente a execução da desocupação do imóvel arrendado, procedimental ou judicialmente.

Em terceiro lugar, a fase *executiva* desenrola-se partindo do título jurídico constituído para o efeito – quer em fase *injuntória*, quer em fase *contenciosa* –, de acordo com o preceituado no art. 15º-J do NRAU/2012, assumindo como fim último a realização coativa da obrigação de restituição do locado, prevista na alínea i) do art. 1038º do CC.

Chegados a este ponto, é forçoso concluir que o PED é um procedimento verdadeiramente evolutivo<sup>67</sup>: começa por assumir contornos de uma injunção – destinada à formação de título bastante –, evoluindo para a efetiva materialização do despejo, em sede de posterior fase *executiva*.

#### **4.2.4. O PED e o procedimento de injunção: a fase de constituição de título para desocupação do locado – análise da natureza jurisdicional vs. não jurisdicional do PED**

##### **4.2.4.1. O PED e a injunção**

Concluimos já que o PED, na sua fase inicial de constituição de título para desocupação do locado, comunga das características do regime da injunção. Na verdade,

---

<sup>67</sup> *Ibid.* p. 78.

subjaz à criação de ambos a necessidade de tornar a execução da obrigação incumprida mais célere, mediante a desjudicialização de todo o processo. Mas as parecenças não se limitam à *ratio* dos procedimentos.

Do ponto de vista estrutural e, em traços gerais, o PED, enquanto procedimento de natureza extrajudicial, tem início mediante apresentação de requerimento junto do BNA – à semelhança do procedimento de injunção, para o qual foi instituído o Balcão Nacional de Injunções, nos termos da Portaria nº 220-A/2008, de 4 de março; uma vez recebido o requerimento, o BNA notifica o requerido para que este proceda à desocupação do imóvel ou deduza oposição à pretensão do senhorio – da mesma forma, na injunção; a não oposição do arrendatário determina a constituição de título para desocupação do locado – nos mesmos termos, no procedimento de injunção, isto é, ao título constituído é aposta a fórmula de documento com força executiva; já a dedução de oposição implica a distribuição dos autos para o tribunal competente, para julgamento do litígio, pelo que, o procedimento, de origem administrativa, fica sob a alçada de instâncias judiciais, transformando-se em processo de declaração especial – o mesmo sucede no procedimento de injunção.

Atente-se à correspondência de artigos e soluções:

<b>PED</b> NRAU/2012	<b>Procedimento de Injunção</b> Anexo ao DL nº 269/98, de 1 de setembro
<b>Artigo 15º</b> Procedimento especial de despejo	<b>Artigo 7º</b> Noção
<b>Artigo 15º-A</b> BNA	<b>Remissão para a Portaria nº 220-A/2008, de 4 de março</b> BNI
<b>Artigo 15º-B</b> Apresentação, forma e conteúdo do requerimento de despejo	<b>Artigos 9º e 10º</b> Apresentação do requerimento de injunção Forma e conteúdo do requerimento
<b>Artigo 15º-C</b> Recusa do requerimento	<b>Artigo 11º</b> Recusa do requerimento
<b>Artigo 15º-D</b> Finalidade, conteúdo e efeito da notificação	<b>Artigos 12º e 13º</b> Notificação do requerimento Conteúdo e efeito das notificações
<b>Artigo 15º-E</b> Constituição de título para desocupação do locado	<b>Artigo 14º</b> Aposição da formula executória

<b>Artigo 15º-F</b> Oposição	<b>Artigo 15º</b> Oposição
<b>Artigos 15º-H e 15º-I</b> Distribuição e termos posteriores Audiência de julgamento e sentença	<b>Artigos 16º e 17º e remissão para artigos 3º e 4º</b> Distribuição Termos posteriores à distribuição

Dúvidas não subsistem quanto ao facto de o regime jurídico que preside ao PED ter sido inspirado, senão recortado, naquele outro regime instituído para o procedimento de injunção. Mas, permite tal conclusão defender uma natureza processual comum aos dois regimes? Qual a natureza da injunção? Encontrar-se-á na resposta a estas questões a solução que buscamos relativamente à natureza do PED? Vejamos.

Nos anos que se seguiram à entrada em vigor do DL nº 269/98 – e, mais tarde, da Portaria nº 220-A/2008 –, surgiu uma querela em torno da natureza jurídica da injunção, para a qual, a doutrina não encontrava consenso.

Para Maria Rita Moniz<sup>68</sup>, a injunção não constituía verdadeira ação declarativa – para efeitos do CPC –, na medida em que se tratava de um processo desjurisdicionalizado<sup>69</sup>, podendo desenvolver-se independentemente da intervenção dos tribunais. Todavia, aquando da dedução de oposição do requerido, o processo originaria, efetivamente, a constituição de instância judicial, contudo, apenas mediante *modificação processual*. Isto é, do ponto de vista originário, o procedimento não consubstancia uma ação de declaração, pelo que se mostra complexo defender que uma hipotética superveniência de intervenção judicial possa defini-lo para efeitos de apuramento da sua natureza processual.

<sup>68</sup> Cfr. *Notas Teórico-Práticas em Torno do Regime Jurídico da Injunção*, in Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ano 61, I – Lisboa, janeiro 2001, pp. 450 e 451; José Lebre de Freitas, *A Execução Fundada no Título Formado no Processo de Injunção*, in *Themis*, Ano VII, nº 13, 2006, p. 275; e José Lebre de Freitas, *A Ação Declarativa Comum à Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 3ª Edição, setembro 2013, Coimbra Editora, p. 344, 353 e 354.

No mesmo sentido, o Ac. do Tribunal da Relação do Porto, de 16 de outubro de 2001, Processo nº 120789 (Luís Antas de Barros) – “*A intervenção do secretário no procedimento de injunção não representa a prática de qualquer ato de natureza jurisdicional, pelo que o processo respetivo também a não tem. A apresentação do requerimento de injunção não representa a propositura de uma demanda ou ação judicial. A conversão em ação declarativa processa-se mediante distribuição*”.

<sup>69</sup> Tanto à data (2001) – na medida em que o procedimento decorria, ainda, junto das Secretarias Judiciais competentes, de acordo com as soluções postuladas pelo processo civil para a competência territorial (art. 74º do CPC) – como atualmente, cuja tramitação foi concentrada no BNI.

Por seu turno, Helder Martins Leitão<sup>70</sup> entendia que o legislador subsumiu o instituto da injunção aos moldes do processo civil declarativo. Afirmava que o procedimento de injunção é constituído por uma primeira fase, composta por atos puramente não jurisdicionais, que pode certamente dar lugar à constituição de uma segunda fase integrada por atos da competência dos tribunais – mediante oposição do requerido e posterior distribuição dos autos para as instâncias competentes. Ou seja: *trata-se, em caso de alteração da fase ajurisdicional em jurisdicional, de uma ação declarativa*<sup>71</sup>.

As dificuldades de concretização da natureza processual da injunção são, atualmente, transpostas para regime do PED, particularmente quando se trata de apurar qual a natureza que o procedimento assume, na sua fase de cariz *injuntório*.

Recorde-se que a natureza jurisdicional de qualquer processo é, naturalmente, aferida pela intervenção do órgão administrador da justiça – de acordo com o princípio constitucional da separação de poderes (art. 202º da CRP) – na resolução do litígio que tenha sido chamado a solucionar. O Código de Processo Civil estabelece, tanto para o processo declarativo comum, como para os processos especiais dele constantes e outros, legislados em diplomas avulsos, um regime jurídico adjetivo, cuja sucessão de atos depende, ao longo de todo o processo, da ação do julgador. Um tal entendimento não se coaduna, no entanto, com o regime instituído para o PED.

O novo mecanismo de despejo, de cariz extrajudicial, foi projetado para correr junto de entidade administrativa preterindo, tendencialmente, da intervenção dos tribunais. À luz da tramitação que lhe é própria, atente-se que: o requerimento que dá início ao procedimento é apresentado junto do BNA; a esta entidade compete determinar a acuidade do mesmo e recusá-lo, verificadas as circunstâncias elencadas nas alíneas a) a i), do nº1, do art. 15º-C; notifica o requerido do recebimento do pedido de despejo; converte o requerimento em título para desocupação do locado, nos termos do art. 15º-E do NRAU/2012; e apresenta, ainda, os autos à distribuição para o tribunal competente, aquando da dedução de oposição pelo arrendatário. O legislador prescinde, assim, da

---

<sup>70</sup> Cfr. *Das Acções Especiais para Cumprimento de Obrigações Pecuniárias*, “Colecção Nova Vademecum”, nº22, 1998, Edições Almeida & Leitão, Lda, pp. 90 e 91.

<sup>71</sup> *Ibid.*

intervenção daquelas instâncias, em detrimento da ação de entidade funcionalmente especializada – e autónoma – para dirigir o PED.

Na realidade, apenas na hipótese de distribuição dos autos – fase que, tal como exposto *supra* 3.2.1. E) e 4.2.3., não é de ocorrência imperativa – para julgamento da causa, em sede de processo declarativo especial, se pode falar em verdadeiro processo judicial<sup>72</sup>.

Contudo, ainda que uma tal fase *contenciosa* seja efetivamente desencadeada, a sua ocorrência não permite sustentar a tese segundo a qual o PED constitui um procedimento originariamente jurisdicional. Na base da criação do seu regime jurídico encontra-se a *ratio* de, *ab initio*, permitir o despejo do arrendatário sem necessidade de recurso a tribunal. Segundo se lê na Exposição de Motivos da Proposta de Lei nº 38/XII, (...) *é criado um novo procedimento extrajudicial que permite que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz (...)*.

Ainda que venha a ser constituída superveniente instância judicial, o procedimento não perde o cariz extrajudicial que, reitera-se, está na sua origem. Nas palavras de Maria Rita Moniz<sup>73</sup> – a propósito da injunção – *é certo que o processo injuntivo pode desembocar numa ação declarativa que por sua vez pode terminar com uma sentença condenatória. Mas quando tal acontece, verifica-se uma modificação processual que conduz, aqui sim, a um processo declarativo.*

Tal entendimento bem se adequa ao procedimento em apreço, pois a distribuição dos autos implica uma transformação processual pelo que, temporariamente, aquele passa a ser apreciado por órgão de competência jurisdicional. Não obstante, tal factualidade não é suficiente para defender o carácter jurisdicional do PED, pois constitui apenas um circunstancialismo próprio do procedimento que pode, efetivamente, não chegar a ocorrer.

Em suma, uma vez que o juiz, em princípio, não intervém, e que o procedimento de despejo apenas se transforma em ação de declaração com a distribuição processual, conclui-se que o PED não assume uma natureza jurisdicional – mas extrajudicial – e, consequentemente, não declarativa.

---

<sup>72</sup> Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa, de 6 de março de 2014, Processo nº 2389/13.2YLPRT.L1-2 (Ondina Carmo Alves): “*Se o arrendatário deduzir oposição, o BNA apresenta os autos à distribuição, convolvendo-se o procedimento em processo declarativo especial (...)*”.

<sup>73</sup> Cfr. ob. cit., p. 450.

#### 4.2.5. A fase *contenciosa* e a defesa do arrendatário: o contraditório

A hipotética superveniência de uma fase de matriz *contenciosa* – apesar de não concorrer para a determinação da natureza processual do PED – mostra-se imprescindível.

Recorde-se que a intervenção do órgão jurisdicional, no âmbito do procedimento de despejo, é meramente excecional, tendo o mesmo sido pensado num esquema extrajudicial de constituição de título que fundamente a execução do despejo. Enquanto regime jurídico paralelo à ação dos tribunais, não é influenciado, em fase *injuntória*, pelos seus princípios informadores, pelo que afasta, naturalmente, uma das regras basilares do processo civil: o contraditório. Esta garantia processual – nos termos do art. 3º, nº 1, 2ª parte, e 3 do nCPC – é exclusivamente assegurada pelo juiz em sede de ação judicial, ao logo de todo o processo, cuja intervenção assegura a efetiva participação das partes na resolução do litígio, impossibilitando que seja tomada qualquer decisão contra uma delas sem que a mesma tenha sido previamente ouvida para o efeito.

O PED inicia-se através da entrega de requerimento, seguindo-se a notificação do requerido para que desocupe o imóvel ou se oponha ao pedido formulado<sup>74</sup>. Na hipótese de este simplesmente aceitar a notificação – isto é, não deduzir oposição –, o requerimento é convertido, sem mais, em título para desocupação do locado, sem que o arrendatário tenha sido ouvido para efeitos de maior regularidade do procedimento.

Mas não se diga que os direitos do arrendatário ficam, por qualquer forma, diminuídos. Tal como instituído para o regime da injunção, o legislador permite-lhe refutar a pretensão do senhorio através da possibilidade de constituição de uma fase *contenciosa*, através da qual emergem os direitos processuais das partes, que ficarão automaticamente salvaguardados, sendo particularmente assegurado o contraditório do arrendatário, de acordo com o art. 15º-I do NRAU/2012.

O Direito Processual Civil é inequívoco ao definir a ação dos tribunais como aquela exclusivamente destinada à composição de conflitos de interesses que, em concreto, lhe sejam direcionados. Daí que o legislador tenha determinado a necessidade de intervenção do julgador na hipótese de o arrendatário se opor à pretensão de despejo. Na verdade, a

---

<sup>74</sup> Ou, ainda, requeira o diferimento da desocupação do locado – art. 15º-D, nº1, alínea b), 2ª parte do NRAU/2012.

atuação do BNA, no PED, a nada mais se destina do que a (1) receber o requerimento, (2) recusá-lo – se necessário –, (3) proceder a notificações, (4) converter o requerimento em título para desocupação do locado, ou, ainda, (5) distribuir os autos para o tribunal competente, em caso de dedução de oposição. Em momento algum fica a seu cargo a resolução do litígio que opõe senhorio e arrendatário.

Em bom rigor, o conflito apenas surge, verdadeiramente, na media em que o inquilino entenda não haver fundamento para a pretensão contra si deduzida, contestando-a. Até este momento, verifica-se simplesmente a manifestação de vontade do senhorio, cuja não oposição pelo arrendatário permite que o BNA conclua o procedimento em favor daquele, transformando o requerimento em título, e potenciando a passagem automática à fase de efetivação do despejo. Tal *omissão* será entendida como *aceitação tácita* do direito de que se arroga o senhorio, pelo que litígio algum emerge. Pelo contrário, a dedução de oposição determina o inconformismo do inquilino relativamente àquela pretensão, circunstância em que nasce o autêntico conflito de interesses – requerimento para despejo do arrendatário vs. ausência de fundamento para o mesmo – que, no respeito pelo princípio da separação de poderes, apenas pode ser solucionado mediante intervenção de órgão jurisdicional.

Com tal factualidade se demonstra a importância da intervenção dos tribunais, sempre que surja o litígio, ainda que num procedimento de cariz não judicial. O legislador, no âmbito do processo civil, toma em consideração a situação precária do requerido enquanto parte passiva do procedimento. É, então, efetivamente, na possibilidade de dedução de oposição do arrendatário ao pedido do senhorio, e consequente distribuição dos autos, que reside – no PED – o seu direito de defesa<sup>75</sup>.

O princípio do contraditório, constituindo um dos pilares do sistema processual civil, é uma garantia dos direitos das partes que apenas pode ser assegurada em sede de ação judicial. No âmbito do novo procedimento, não podia o legislador descurar a tutela do direito do arrendatário a contestar a pretensão de desocupação do imóvel. A tutela desta garantia, ao nível do PED, apenas pode, também, ser assegurada pelo tribunal, órgão legalmente competente para tal.

---

<sup>75</sup> *Supra* 3.1.2. E).

Nesta medida, apesar de a eventual constituição de fase *contenciosa* não definir o procedimento para efeitos de determinação da sua natureza processual, permite assegurar ao arrendatário a possibilidade de se defender, num procedimento de cariz não judicial.

#### **4.2.6. A natureza *executiva***

##### **4.2.6.1. A ação de execução para entrega de coisa imóvel arrendada vs. a fase *executiva* do PED**

O legislador do novo NRAU não se conformou com a regulamentação de um procedimento composto – à imagem da injunção – por uma fase *injuntória* e *contenciosa*, quando desencadeada. O PED foi instituído no art. 15º do NRAU/2012 como o meio processual destinado a efetivar a cessação do contrato de arrendamento, nomeadamente pela constituição de título bastante que permita, num segundo momento, executar o despejo e a restituição do respetivo imóvel ao senhorio, na medida em que o arrendatário não o faça voluntariamente.

Trata-se, por outras palavras, de um procedimento cuja tramitação assegura não apenas a constituição de título – de origem procedimental (em fase *injuntória*) ou judicial (em fase *contenciosa*) –, mas também a efetiva desocupação do locado, através de uma fase de matriz *executiva*, instituída para esse fim. Tal fase, no âmbito de um procedimento de natureza extrajudicial, consubstancia uma verdadeira inovação no campo do processo civil.

Até às alterações de 2012, a ação executiva para entrega de imóvel arrendado constituía o meio legal exclusivo destinado a forçar o despejo do arrendatário e o respetivo cumprimento da obrigação de restituição do imóvel dado em arrendamento.

Atualmente, a criação do novo mecanismo de despejo, permitiu também dar um passo em frente nesta matéria. Aquela ação executiva continua – de forma exclusiva – a suceder a ação de despejo. Porém, cessado o arrendamento por recurso ao PED, é, em sede do mesmo, que terá de ser executado o despejo, nos termos dos art.<sup>os</sup> 15º-J e ss. do NRAU/2012. São os trâmites do próprio regime legal que permitem a realização coativa

daquela obrigação, sem necessidade de recurso a autónoma ação de execução. Inicia-se, desta forma, a fase *executiva* do procedimento especial de despejo.

#### **4.2.6.2. O título executivo vs. o título dos art.ºs 15º-E e 15º-I do NRAU/2012**

Ao abrigo das recentes alterações realizadas no âmbito do processo civil, cabe esclarecer, em primeiro lugar, que o elenco de títulos executivos admitidos pela ordem jurídica se encontra previsto, taxativamente, no art. 703º do nCPC<sup>76</sup>.

De acordo com as normas reguladoras do anterior CPC, nomeadamente o art. 46º, nº1, alínea d), os documentos elencados nas alíneas a) a f), do nº1, do art. 15º do NRAU, constituíam verdadeiros títulos executivos (extrajudiciais), base da ação executiva para entrega de coisa certa. Com a entrada em vigor do novo NRAU – como oportunamente referido em *supra* 3.1.1. –, e ao abrigo da redação do art. 703º, nº1 do nCPC, os documentos agora previstos no art. 15º, nº2 do NRAU/2012 – em larga medida correspondentes àqueles do art. 15º do NRAU –, perdem a sua natureza de título executivo, passando, simplesmente, a justificar o recurso ao PED.

Devido a tal alteração, a constituição do título que permite a desocupação do imóvel é realizada no âmbito do próprio procedimento e resultará, quer da conversão de requerimento de despejo em título para desocupação, quer de decisão judicial que aprecie a improcedência da oposição à pretensão do senhorio. Apenas neste momento, se pode aludir à existência de verdadeiro título que fundamente o seguimento do processo para fase *executiva*.

Contudo, compete distinguir os dois tipos de títulos que podem ser formados em sede do PED: um de origem procedimental e outro de natureza judicial. No que ao segundo respeita – de acordo com o art. 15º-I do NRAU/2012 –, ele resulta da distribuição dos autos ao juiz, cuja decisão pode determinar a condenação do inquilino na desocupação do locado. Desta forma, e nos termos do art. 703º, nº1 do nCPC, será considerado título executivo, ainda que não vise fundamentar uma ação de execução. Mas, será o título resultante do art. 15º-E do nCPC, de semelhante natureza? Vejamos.

---

<sup>76</sup> Confrontar com anterior art. 46º do CPC.

Na sua real acepção, os títulos executivos são designados como os instrumentos aptos a permitir o recurso a ação de execução, na medida em que definem, com elevado grau de certeza, a existência do direito a tutelar – art.<sup>os</sup> 10º, nº5 e 703º, nº1, alíneas a) a d) do nCPC.

Contrariamente ao postulado para o anterior art. 15º do NRAU – em cuja epígrafe se lia *Título Executivo* e, cujo corpo da norma indicava que “*podem servir de base à execução para entrega der coisa certa*” os documento aí previstos – no atual art. 15º-E, referência alguma é feita à possibilidade de constituição de título daquela natureza, pois, na verdade, a finalidade a alcançar é a continuação do procedimento para a fase de *execução* do despejo.

Em bom rigor, o título parecer assumir natureza de título judicial impróprio ou, mais concretamente, *especial*. Não sendo gerado no âmbito de qualquer atividade de órgão jurisdicional, trata-se de um comando, ou de uma injunção, potenciada pelo BNA – mediante conversão do requerimento –, visando o cumprimento de uma obrigação por parte do requerido. É, assim, um título injuntório<sup>77</sup>.

Em suma, a qualificação dos títulos para desocupação do locado como verdadeiros *títulos executivos* – nos termos do art. 703º, nº1 do nCPC – não concorre para determinar o desencadear da fase *executiva* do PED. Recorde-se que, de acordo com o art. 15º do NRAU/2012, o procedimento se destina à efetiva desocupação do locado quando o arrendatário não o faça voluntariamente. O pretendido com este novo mecanismo é a possibilidade de efetuar o despejo do inquilino, afastando a morosa ação dos tribunais. Basta, desta forma, a correta constituição do título – procedimental ou judicial –, nos termos dos art.<sup>os</sup> 15º-E e 15º-I do NRAU/2012 e, já não a sua concreta natureza verdadeiramente executiva.

#### **4.2.6.3. A natureza *executiva* do PED**

Cumprido, em primeiro lugar, invocar os motivos alegados para justificar a natureza não declarativa do PED – *supra* 4.2.4. –, que permitem sustentar a tese segundo a qual o novo

---

<sup>77</sup> Cfr. Rui Pinto, *Manual*, cit., p. 1185.

procedimento de despejo não assume, também, natureza de processo executivo – para efeitos dos art.<sup>os</sup> 724º e ss. do nCPC. Esta fase *executiva* encontra-se a cargo de agente de execução, de notário ou de oficial de justiça, pelo que a regra é, novamente, a da tendencial não intervenção dos tribunais – fase, uma vez mais, desjurisdicionalizada. Constitui, assim, uma execução não judicial. Não obstante, não é – nem pode ser – totalmente preterida a ação do juiz de execução. Uma vez proferida decisão judicial que decreta a improcedência da oposição à pretensão do senhorio, a intervenção do julgador no procedimento prende-se com questões muito particulares mas que, dada a sua natureza, apenas por ele podem ser apreciadas<sup>78</sup>.

Por seu turno, o ordenamento jurídico português regula as modalidades de ação executiva de forma taxativa, nos termos do art. 10º, nº6 do nCPC. Considerar o PED como um procedimento executivo implica concluir pela ampliação do leque de ações deste tipo. Não parece, no entanto, ter sido intenção do legislador de 2012 tornar o procedimento, na sua fase ulterior, numa nova modalidade de ação de execução, paralela àquelas, pelo que, desde já, se exclui essa ideia.

Reitera-se que o procedimento de despejo assume uma tramitação una, desde a apresentação de requerimento até à materialização do despejo. Atente-se que, na verdade, o desencadear da fase *executiva* do PED não requer a apresentação de requerimento, sendo automática, tal como se extrai dos art.<sup>os</sup> 15º-I, 15º-J e 626º do nCPC.

Apesar de tudo, é a análise comparativa do regime comum da ação executiva – art.<sup>os</sup> 724º e ss. do nCPC – com as regras instituídas para a fase *executiva* do PED – art.<sup>os</sup> 15º-J e ss. do NRAU/2012 – que permite concluir que o novo procedimento de despejo não encerra em si uma ação executiva, *lato sensu*. Na media em que, reforçamos, a marcha de todo o procedimento é sequencialmente unitária, são preteridas diversas etapas integrantes do regime da ação executiva, as quais permitem qualificá-la como tal. Atente-se, em particular que – e de acordo com as alterações que trouxeram a *rejudicialização* do processo executivo:

---

<sup>78</sup> Trata-se dos casos de concessão de autorização para entrada imediata no imóvel (quando não tenha havido prévia intervenção do juiz) – art. 15º-L do NRAU/2012; de confirmação da suspensão da desocupação – art. 15º-M; de decisão do pedido de diferimento da desocupação – art. 15º-N e 15º-O; de impugnação do título para desocupação do locado – art. 15º-P; e, ainda, de recurso da decisão judicial para desocupação do locado – art. 15º-Q.

- a) Não é apresentado requerimento executivo (art.<sup>os</sup> 724º e 725º do nCPC);
- b) O procedimento não é remetido a juiz para apreciação liminar (art. 726º);
- c) Não tem lugar o incidente da oposição à execução (art. 728º e ss. e art. 15º-J, nº6 do NRAU/2012).

Mas vamos mais longe, na tentativa de justificação do carácter não executivo do PED.

A dedução de oposição pelo arrendatário, na media em que determina a distribuição dos autos para as instâncias judiciais competentes, poderia acarretar a saída definitiva do procedimento da alçada do BNA, bem como a superveniente incompetência deste, relativamente ao mesmo. Não é, contudo, o que sucede. Nas palavras de Elizabeth Fernandez, *através deste procedimento, o senhorio busca (...) de uma forma rápida a criação do título de desocupação do imóvel, com a mais-valia de, uma vez obtido o mesmo, ser a execução do despejo efetuada administrativamente e não por via judicial, no mesmo procedimento especial e sem ter de dar entrada de uma ação executiva para coagir a desocupação*<sup>79</sup>. Uma vez proferida decisão judicial que decrete a desocupação do imóvel, a sua efetivação é assegurada, não pelo tribunal de execução, mas pelo BNA, ao qual regressa para controlo posterior.

Com efeito, aquela decisão judicial, uma vez tomada, é, imperativamente, comunicada ao BNA, nos termos do disposto no nº1, do art. 17º da Portaria nº 9/2013. Mais ainda, nos termos do nº 2 do mesmo preceito, tal decisão, uma vez chegada ao conhecimento do BNA, é também por ele disponibilizada à entidade competente para a efetivação do despejo – remetendo-se para os termos previstos no nº3, do art. 15º-E do NRAU/2012.

Desta forma, o procedimento, ainda que corra trâmites no tribunal competente para onde foi distribuído, regressa sempre à alçada do Balcão do Arrendamento, o qual não perde competências para a sua finalização. Comunica a decisão condenatória ao agente competente, que promove a produção dos atos tendentes à efetiva desocupação do local arrendado.

Não obstante todos os argumentos até ao momento aduzidos, facto é que o PED assume, indubitavelmente, um cariz *executivo*. Na medida em que se destina à concretização do despejo do arrendatário incumpridor, foi dada origem a um regime de

---

<sup>79</sup> Cfr. Elizabeth Fernandez, ob. cit., p. 72.

carácter *executivo* especial e simplificado que colhe particulares características da comum ação de execução.

Em primeiro lugar, o modo pelo qual se processa a desocupação do locado, em sede do PED – de acordo com o art. 15º-J do NRAU/2012 –, obedece às regras relativas à execução da penhora<sup>80</sup>, tal como sucede no regime da ação executiva para entrega de imóvel arrendado – art.ºs 861º, nº1 e 755º e ss. do nCPC. Na verdade, o art. 15º-J, nº3 do NRAU/2012 remete para as regras fixadas para o processo executivo, nomeadamente para o atual art. 757º, nº3 do nCPC, através das quais é regulada a possibilidade de recurso ao auxílio das autoridades policiais, para as hipóteses aí previstas. Da mesma forma, o nº4, do art. 15º-J do NRAU/2012, é transposto do nº5, do art. 757º do nCPC, verificando-se uma equivalência de preceitos normativos que conduz a soluções idênticas, quer para o processo civil executivo, quer para o procedimento de despejo.

Mais ainda, quanto ao destino dos bens, estipula o art. 15º-K do NRAU/2012 que o agente incumbido da *execução* procede ao arrolamento dos mesmos, pelo que, no silêncio da lei, deverá ser seguida a forma prevista pelo nCPC, para o qual se remete – art.ºs 406º a 408º.

Em segundo lugar, a estruturação desta fase de contornos executivos teve como fonte o estabelecido para o regime dos incidentes – suspensão e diferimento da desocupação do locado – da ação de execução para entrega de imóvel arrendado. Na realidade, é através das regras estabelecidas para os mesmos – enquanto incidentes do PED –, que podem ser encontradas as maiores semelhanças entre os regimes. Como constatado anteriormente<sup>81</sup>, o teor dos art.ºs 15º-M, 15º-N e 15º-O do NRAU/2012 corresponde, na sua essência, ao postulado nos art.ºs 863º, 864º e 865º do nCPC.

O legislador, uma vez mais, encontrou nas normas de um regime paralelo a solução mais adequada à tutela do direito do senhorio: adaptando as normas ao procedimento *sub judice*, originou um regime de características similares às do processo executivo, possibilitando alcançar idêntico fim, ainda que através de um processo desjurisdicionalizado.

---

<sup>80</sup> Ainda que na ação de execução para entrega de imóvel arrendado não haja, naturalmente, lugar a este incidente.

<sup>81</sup> *Supra* 3.1.2. H) e I).

Conclui-se, assim, que o PED, ainda que não constitua um processo de natureza executiva, assume características de ação de execução para entrega de imóvel arrendado. Tem carácter *executório*, na medida em que, uma vez constituído título para desocupação do locado, é admitido, no mesmo procedimento, a realização dos atos materiais tendentes a tal fim. Não obstante, assume, ainda que numa fase de cariz *executivo*, natureza administrativa, pois corre junto do BNA.

## CONCLUSÕES

1ª O recurso à ação de despejo não assume carácter alternativo face ao PED. O senhorio carece de interesse em agir judicialmente, conquanto o seu direito possa ser exercido, com semelhante propriedade, através da via extrajudicial. A regra admite, contudo, exceções, nas quais se enquadra a hipótese de demanda do fiador garante da obrigação de pagamento de renda.

2ª As soluções apresentadas pela Lei nº 31/2012, relativamente às regras de cessação do vínculo contratual, e consequente despejo, diferem, largamente, daquelas estabelecidas no regime de 2006. Assim:

NRAU		NRAU/2012	
Ação de despejo	Ação executiva para entrega de imóvel arrendado	Ação de despejo	Ação executiva para entrega de imóvel arrendado
Comunicação ao arrendatário	Ação executiva para entrega de imóvel arrendado	PED	PED

3ª O PED apresenta-se, estruturalmente, dividido em duas / três fases distintas:

### 1ª Fase *injuntória*

Através dela é gerado título para desocupação do locado, sem necessidade de recurso aos tribunais. A formação do título baseia-se no silêncio do inquilino, notificado para desocupar o imóvel ou opor-se a tal pretensão.

### 2ª Fase *contenciosa*

Constitui uma fase verdadeiramente opcional, somente desencadeada por iniciativa do arrendatário, mediante dedução de oposição ao pedido de despejo, contra si deduzido.

### 3ª *Fase executiva*

Permite a realização dos atos materiais destinados à efetiva desocupação do imóvel dado em arrendamento, e respetiva restituição ao senhorio.

4ª O regime do PED assemelha-se, em larga medida, àquele instituído para o procedimento de injunção. Apesar de visarem fins distintos, ambos permitem a constituição de título suficiente que permita fundamentar, em momento posterior, o cumprimento de uma obrigação a cargo do requerido.

5ª No PED não intervêm, regra geral, as instâncias judiciais, pelo que constitui um procedimento originariamente desjurisdicionalizado. Ainda que seja desencadeada uma fase de tipo *contencioso*, não adquire – supervenientemente – natureza jurisdicional.

6ª O PED não pode ser entendido como um procedimento onde se distinguem duas ações de natureza declarativa e executiva. À semelhança da injunção, trata-se de um mecanismo extrajudicial – administrativo – que, enquanto tal, possui tramitação própria.

7ª O PED é um procedimento verdadeiramente híbrido e evolutivo. Através da sua estrutura una – ainda que bipartida –, possibilita-se que, numa mesma instância, seja constituído título para desocupação do locado, assim como a sua efetivação. Começa por ser uma injunção para, em momento ulterior, assumir a forma de uma execução não judicial.

8ª Não se fala em procedimento sincrético, no sentido de constituir um processo declarativo e executivo – à semelhança da ação de despejo do RAU –, mas sim pela circunstância de consagrar um regime permissivo de, na mesma instância procedimental, atingir finalidades semelhantes às daquelas ações, ainda que de forma extrajudicial.

9ª Em suma, o legislador procurou reunir diversas soluções previstas, tanto para o processo de injunção como para a ação executiva – em geral – e para entrega de coisa imóvel arrendada – em particular – por forma a construir o regime hoje conhecido como

procedimento especial de despejo. Surgiu, desta forma, um procedimento que, embora inovador, assume uma tramitação que denuncia inúmeras características de regimes pré-existentes, cujas devidas adaptações permitiram a sua regulamentação enquanto instituto autónomo.

## BIBLIOGRAFIA

### **Livros e Revistas Jurídicas**<sup>82</sup>

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

BORGES, Ana Cristina, *A Reforma do Regime Jurídico do Arrendamento Urbano*, in Jurismat, Revista Jurídica do Instituto Superior Manuel Teixeira Gomes, nº 1, Portimão, 2012, pp. 229 a 243.

CARVALHO, Filipe Gonçalves, *Procedimento de Injunção, Regime dos Procedimentos para Cumprimento de Obrigações Pecuniárias Emergentes de Contratos*, 2ª Edição, DisLivro.

CASTELO, José, *Arrendamento*, 3ª Edição, março 2013, Almedina.

COLAÇO, Amadeu, *Reforma do Novo Regime do Arrendamento Urbano*, 4ª Edição, outubro 2012, Almedina.

COSTA, Salvador da, *A Injunção e as Conexas Acção e Execução – Processo Geral Simplificado*, 6ª Edição Atualizada e Ampliada, junho 2008, Almedina.

COSTA, Salvador da, *A Injunção e as Conexas Acção e Execução – Processo Geral Simplificado*, 5ª Edição Atualizada e Ampliada, outubro 2005, Almedina.

FERNANDEZ, Elizabeth, *O Procedimento Especial de Despejo (Revisitando o Interesse Processual e Testando a Compatibilidade Constitucional)*, in Julgar nº 19,

---

<sup>82</sup> Organizado por ordem alfabética.

Revista Jurídica da Associação Sindical dos Juizes Portugueses, janeiro-abril, Coimbra Editora, pp. 63 a 84.

FREITAS, José Lebre de, *A Ação Declarativa Comum à Luz do Código de Processo Civil de 2013*, 3ª Edição, setembro 2013, Coimbra Editora.

FREITAS, José Lebre de, *A Acção Executiva à Luz do Código Revisto*, 2ª Edição, janeiro de 1997, Coimbra Editora.

FREITAS, José Lebre de, *A Acção Executiva, Depois da reforma da reforma*, 5ª Edição, outubro 2012, Coimbra Editora.

FREITAS, José Lebre de, *A Execução Fundada no Título Formado no Processo de Injunção*, in *Themis*, Ano VII, nº 13, 2006, pp. 275 a 280.

FREITAS, José Lebre de, *A Nova Acção de Despejo*, in *Themis – Revista de Direito da Faculdade de Direito, Universidade Nova de Lisboa*, Ano IX, nº 15, 2008, pp. 76-79.

GARCIA, Maria Olinda, *Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual (Alterações Introduzidas pela Lei nº 31/2012)*, 1ª Edição, novembro 2012, Coimbra Editora.

GEMAS, Laurinda / PEDROSO, Albertina / JORGE, João Caldeira, *Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e Legislação Complementar*, 3ª Edição, 2009, Quid Juris.

GOUVEIA, Jorge Bacelar, *Arrendamento Urbano, Constituição e Justiça – Perspectiva de Direito Constitucional e de Direito Processual*, novembro 2004, O Espírito das Leis Editora.

LEITÃO, Helder Martins, *Das Acções Especiais para Cumprimento de Obrigações Pecuniárias – Acção Declarativa, Injunção*, “Colecção Nova Vademecum”, nº 22, 1998, Edições Almeida & Leitão, Lda.

LEITÃO, Luís de Menezes, *Arrendamento Urbano*, 6ª Edição, abril 2013, Almedina.

LEITÃO, Luís de Menezes, *Direito das Obrigações*, Volume III – Contratos em Especial, 7ª Edição, outubro 2010, Almedina.

MARQUES, João Paulo Remédio, *Acção Declarativa à Luz do Código Revisto*, 3ª Edição, janeiro 2011, Coimbra Editora.

MARTINS, Manteigas / NABAIS, Carlos / FREIRE, Carla Santos / RAIMUNDO, José M., *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 2ª Edição, novembro 2012, Vida Económica.

MENDES, Armindo Ribeiro, *Recusa de Aposição da Fórmula Executória e Apresentação dos Autos à Distribuição*, in *Themis*, Revista da Faculdade de Direito, Ano VII, nº 13, 2006, pp. 251 a 273.

MONIZ, Maria Rita, *Notas Teórico-Práticas em Torno do Regime Jurídico da Injunção*, in *Separata da Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 61, I – Lisboa, janeiro 2001, pp. 445 a 484.

PAIVA, Eduardo / CABRITA, Helena, *O Processo Executivo e o Agente de Execução*, 3ª Edição, março 2013, Coimbra Editora.

PEDROSO, Albertina Maria Gomes, *A Resolução do Contrato de Arrendamento Urbano no Novo e Novíssimo Regime do Arrendamento Urbano*, in *Julgar* nº 19, Revista Jurídica da Associação Sindical dos Juizes Portugueses, janeiro-abril, Coimbra Editora, pp. 37 a 62.

PINTO, Rui, *Manual da Execução e Despejo*, setembro 2013, Coimbra Editora.

PINTO, Rui, *O Novo Regime Processual do Despejo*, 2ª Edição, abril 2013, Coimbra Editora.

REGO, Carlos Lopes do, *Aspectos Constitucionais da Injunção e da Acção Declarativa Especial*, in *Themis*, Revista da Faculdade de Direito, Ano VII, nº 13, 2006, pp. 281 a 288.

ROCHA, Isabel / ESTIMA, Paulo, *Novo Regime do Arrendamento Urbano, Notas Práticas*, setembro 2012, Porto Editora.

### **Legislação**<sup>83</sup>

Código de Processo Civil, 27ª Edição, 2013, Almedina

Código de Processo Civil, 11ª Edição, 2013, Almedina

Código Civil, 2013, Almedina

- Decreto-Lei nº 1/2013, de 7 de janeiro
- Portaria nº 9/2013, de 10 de janeiro
- Lei nº 31/2012, de 14 de agosto

Constituição da República Portuguesa, 2008, Almedina

Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de outubro

---

<sup>83</sup> Organizado por ordem cronológica.

**- Legislação anotada:**

NETO, Abílio, Novo Código de Processo Civil Anotado, 2ª Edição Revista e Atualizada, 2014, Ediforum, Edições Jurídicas, Lda.

NETO, Abílio, Código Civil Anotado, 17ª Edição Revista e Atualizada, 2010, Ediforum, Edições Jurídicas, Lda.

**Endereços electrónicos<sup>84</sup>**

Balcão Nacional do Arrendamento  
[www.bna.mj.pt](http://www.bna.mj.pt)

Bases Jurídico-Documentais, IGFEJ  
[www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa  
[www.fd.unl.pt](http://www.fd.unl.pt)

Portal CITIUS  
[www.citius.mj.pt](http://www.citius.mj.pt)

Portal da Habitação  
[www.portaldahabitacao.pt](http://www.portaldahabitacao.pt)

Portal do Governo  
[www.portugal.gov.pt](http://www.portugal.gov.pt)

---

<sup>84</sup> Organizado por ordem alfabética.