



SUMÁRIO DA INTERVENÇÃO

O Novo regime do arrendamento na vida judiciária

Análise de alguns casos concretos – 14 de Abril de 2016

- A exposição de motivos da proposta de Lei nº 38/XII de 29 de Dezembro de 2011

- **A prestação de caução no PED:**

- a) A caução no âmbito do benefício do apoio judiciário (conflito de normas)**

- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 28/04/2015**

- I - A interpretação do nº 3 do art. 15º-F do NRAU, com recurso aos elementos gramatical e teleológico ou racional, leva-nos a concluir que, com ele, o legislador isentou o beneficiário de apoio judiciário da prestação de caução, em moldes a regulamentar por ulterior Portaria.*

- II – Já a Portaria nº 9/2013, de 10.01, que, segundo o dito preceito legal, deveria definir os termos dessa isenção, acabou por, contrariando aquela norma, exigir, no seu art. 10º, o pagamento da caução, independentemente de o arrendatário gozar daquele benefício.*

- III – Existe, pois, um conflito de normas de hierarquia diversa - uma de lei ordinária da assembleia da República e outra ínsita em Portaria que é regulamento de fonte governamental -, gerador do vício da ilegalidade e que se resolve fazendo preferir “a norma de fonte hierárquica superior (critério da superioridade: lex superior derogat ligi inferior)”.*

- IV – Assim, beneficiando de apoio judiciário, na modalidade de dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo, o*

arrendatário está isento de demonstrar o pagamento da caução normalmente exigida como condição de admissibilidade da oposição ao pedido de despejo.

➤ **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 10/02/2015**

- 1. Impõe-se interpretar o art. 15º F nº 3 do NRAU, aprovado pela Lei 6/2007 de 27 de Fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei 31/2012 de 14-08 no sentido de que o legislador pretendeu isentar o arrendatário que goza do benefício do apoio judiciário da obrigação de demonstrar, aquando da apresentação do articulado de oposição (ao pedido de despejo), que pagou a taxa de justiça devida (responsabilidade perante o Estado) e que pagou a caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso (responsabilidade perante o senhorio);*
- 2. É por isso de afastar a regulação que, em contrário, emana do art. 10º da Portaria n.º 9/2013 de 10 de Janeiro, verificando-se uma invalidade da portaria aludida, porquanto o seu conteúdo é incompatível com a respectiva fonte de produção.*
- 3. O senhorio tem direito à recuperação do aumento do valor da renda quando, encetando procedimento com vista à actualização da renda em 2013, o arrendatário invocou, nesse ano, que o RABC do seu agregado familiar no ano civil de 2012 é inferior a cinco RMNA e o serviço de finanças competente só posteriormente, em 1 de Agosto de 2013, emitiu o documento comprovativo do valor do RABC relativo ao ano de 2012, ponderando o disposto no nº9 do art. 19º -A do Dec. lei 158/2006 de 08-08, aditado pelo Dec. lei 266-C/2012 de 31-12.*
- 4. Não tem consistência o pedido de despejo com base em falta de pagamento de rendas se os valores peticionados pelo senhorio e indicados ao inquilino como correspondendo à renda actualizada não se mostram correctos, tendo o senhorio peticionado renda superior à que era devida e o arrendatário procedeu ao depósito da renda pelo valor vigente à data em que foi encetado o procedimento alusivo à actualização.*

➤ **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 9/12/2015**

- 1. Tendo o legislador no nº 3 do artigo 15º-F da Lei nº 6/2007, de 27 de Fevereiro (NRAU), com as alterações introduzidas pela Lei nº 31/2012, de 14.08, determinado a isenção do beneficiário do apoio judiciário, da prestação de caução, exigida como condição de admissibilidade da oposição, a regulamentação que, em contrário, emana do artigo 10º da*

Portaria nº 9/2013, de 10 de Janeiro, é inválida, por força do princípio da preferência ou preeminência da lei.

2. No nº 4 do artigo 10º da Lei nº 6/2007, de 27 de Fevereiro consagra-se uma presunção juris tantum, que pode ser afastada mediante prova do contrário.

b) O valor da caução em caso de conflito quanto ao valor da renda

➤ **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 18/06/2015**

- A prestação da caução exigida no art.º 15.º- F, n.º3, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro de 2006, na redacção introduzida pela Lei 31/2012 de 14/08, não está condicionada à existência de mora no pagamento das rendas devidas e funciona como condição necessária ao exercício do direito de oposição a apresentar pelo arrendatário no âmbito do Procedimento Especial de Despejo (PED), que corre termos no Balcão Nacional do Arrendamento (BNA).

- Não sendo apresentado documento comprovativo do pagamento dessa caução juntamente com a oposição, esta considera-se por não deduzida nos termos do n.º4 do apontado preceito legal.

c) A caução no âmbito da isenção de custas judiciais

➤ **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 17/12/2015**

A requerida que beneficie de isenção de custas judiciais não está, para o efeito de deduzir oposição ao procedimento especial de despejo, dispensada de prestar a caução a que se refere o art.º 15.º-F n.º 3 do NRAU.

d) A constitucionalidade da prestação de caução

➤ **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 09/07/2015**

I - Incumbindo à lei assegurar a concretização da norma prevista no art.20º, nº1, da CRP, não pode prever um regime de tal modo gravoso que torne insuportável o acesso aos tribunais, designadamente, condicionando-o a cauções ou outras garantias financeiras incomportáveis.

II - Haverá que ter em atenção a condição económica das pessoas, devendo observar-se o princípio da proporcionalidade e da adequação, que são princípios básicos do Estado de direito.

III - No caso, está-se perante uma situação de resolução do contrato pelo senhorio, fundada em mora do arrendatário no pagamento da renda, nos termos dos nºs 3 e 4, do art.1083º, do C.Civil, a qual opera por comunicação do senhorio ao arrendatário, onde fundadamente se invoque a obrigação incumprida, de harmonia com o disposto no art.1084º, nº2, do

mesmo

IV - Tal situação encontra-se entre aquelas que justificam a utilização do procedimento especial de despejo, que é um meio processual que se destina a efectivar a cessação do arrendamento (cfr. o art.15º, do NRAU).

V - E só nesse caso é que o arrendatário tem o dever de prestar uma caução no valor das rendas em atraso, mas não podendo ultrapassar o valor máximo correspondente a seis rendas, como condição para que a sua oposição possa ser apreciada (cfr. os nºs 3 e 4, do art.15º-F, do NRAU).

VI – Está-se, pois, perante uma caução que, como tal, se destina, apenas, a garantir a posição do senhorio, pelo que, o que for despendido a esse título, não implica, necessariamente, que o arrendatário fique desapossado do respectivo valor em definitivo.

VII – Considera-se, deste modo, que se está perante norma restritiva que se revela proporcional e evidencia uma justificação racional, procurando garantir o adequado equilíbrio face, nomeadamente, ao direito de propriedade privada, constitucionalmente protegido, tal como o direito de acesso ao direito e à tutela jurisdicional efectiva.

VIII – Assim, a norma constante do nº4, do art.15º-F, do NRAU, não é inconstitucional, já que não viola o direito fundamental de acesso ao direito e aos tribunais, consagrado no art.20º, nº1, da CRP, não afectando de forma irreversível o direito à via jurisdicional.

- **A reconvenção no PED:**

- **Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 6/03/2014**

1. No procedimento especial de despejo do local arrendado, criado pela revisão operada pela Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto, ao NRAU, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, se o arrendatário, devidamente notificado pelo BNA, não deduzir oposição ao pedido de despejo, o BNA emite título de desocupação do locado, convertendo o requerimento de despejo em título de desocupação, podendo o senhorio promover a efectivação do mesmo.

Se o arrendatário deduzir oposição, o BNA apresenta os autos à distribuição, convolvendo-se o procedimento em processo declarativo especial, prestada que seja caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas e paga a taxa de justiça.

3. Na oposição deduzida pelo arrendatário deverá ser concentrada toda a defesa, podendo defender-se por impugnação e por excepção, admitindo-se também que o arrendatário possa valer o seu direito a benfeitorias, consoante as possibilidades dadas pelo direito substantivo, mediante pedido reconvenicional, obviando-se à violação da tutela jurisdicional efectiva.

4. A transição para o regime do NRAU, bem como a actualização das rendas nos contratos celebrados antes da vigência do RAU, depende da iniciativa do senhorio, que deve comunicar ao arrendatário a sua proposta quanto ao valor da renda, ao tipo e ou à duração do contrato.

5. Se o arrendatário não aceitar o valor proposto pelo senhorio e apresentar uma contraproposta, que tão pouco venha a ser aceite pelo senhorio, tem este a faculdade de denunciar o contrato de arrendamento, pagando ao arrendatário a indemnização prevista nos nºs 5, alínea a) e 6 do artigo 33º do NRAU, ou manter o contrato por mais cinco anos, procedendo à actualização da renda.

6. Optando o senhorio pela manutenção do contrato com actualização da renda, se o arrendatário, na resposta à comunicação inicial do senhorio, apenas invocou ter idade superior a 65 anos, nada tendo alegado quanto ao valor do rendimento anual bruto corrigido (RABC) do seu agregado familiar, tem aplicação o disposto nos nºs 6 e 8 do artigo 36º do NRAU, pelo que o arrendamento manter-se-á por tempo indeterminado, mas a renda será actualizada, tendo como limite máximo o valor anual correspondente a 1/15 do Valor Patrimonial Tributário do locado.

7. A falta de pagamento pontual das rendas com a actualização devida é fundamento resolutivo do contrato de arrendamento, nos termos dos nºs 2 a 4 do artigo 1083º do Código Civil.

➤ **Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 30/06/2014**

I – O Procedimento especial de despejo, regulado nos termos dos art.s 15º a 15º-S da Lei nº 6/2006 de 27.2 (NRAU), com as alterações introduzidas pela Lei nº 31/2013 de 14.8, visa o despejo do arrendado com vista à célere recolocação do mesmo no mercado de arrendamento.

II – No âmbito do mesmo não é admissível deduzir reconvenção invocando os requeridos o direito a serem indemnizados pela realização de benfeitorias no arrendado, uma vez que o procedimento só comporta dois articulados, requerimento inicial e oposição.

III - Os requeridos, em sede de oposição, apenas, podem invocar a compensação de um crédito devido a benfeitorias no caso de os requerentes terem deduzido o seu pedido de despejo cumulativamente com o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas, nos termos do nº 5, do art. 15º daquela Lei.

- **O PED como meio facultativo:**

- **Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 10/11/2014**

1. As alterações introduzidas pela Lei 31/2012 de 14/08, DL. 1/2013 de 7/01 e Portaria 9/2013 de 10/01 ao regime jurídico do arrendamento urbano não modificaram o sentido interpretativo da maioria da doutrina e jurisprudência no que tange ao carácter facultativo do uso dos instrumentos processuais de natureza judicial ou extrajudicial para fazer cessar o contrato de arrendamento, antes visaram aperfeiçoar a sua eficácia, criando um novo instrumento.

2. O procedimento especial de despejo não se aplica quando esteja em causa um pedido dirigido contra um devedor subsidiário, como o fiador.

- Alguns casos de recusa do PED:

- a) Falta de contrato:

- Transmissão por morte
 - Cedência da posição do arrendatário

- b) Falta de notificação do cônjuge

- c) Falta de notificação do arrendatário

Regina Santos Pereira