

Cessação do Arrendamento. Vertente processual

Rui Pinto, 2013

1. O QUE MUDA NAS NORMAS?

Rui Pinto, 2013

PACOTE LEGISLATIVO

→ Lei 31/2012, de 14 de Agosto: **modifica a Lei 6/2006, de 27 de fevereiro**

→ Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro: **instalação e definição das regras do funcionamento do BNA e do procedimento especial de despejo**

→ Portaria n.º 7/2013, de 7 de janeiro: **Composição do mapa de pessoal do Balcão Nacional do Arrendamento**

→ Portaria n.º 9/2013, de 10 de janeiro: **vários aspetos do procedimento especial de despejo**

PRINCIPAIS REFORMAS

A Lei 31/2012, de 14 de Agosto vem

-  - **modificar o art. 9º nº 7 e art. 10º nº 2 e 5 NRAU** (*comunicações*)
-  - **modificar o art. 14º nºs 2, 3, 4 e 5 NRAU** (*despejo; despejo imediato*)
-  - **aditar o art. 14º-A NRAU = art. 15º nº 2 NRAU** (*título paga.º de rendas/encargos/despesas*)
-  - **alterar os arts. 930º-C e 930º-D** (*aspectos da EPECIA*)
-  - **criar o procedimento especial de despejo (PED) nos arts. 15º a 15º-S**
 - **retirar aos títulos do art. 15º nº1 NRAU = art. 15º nº 2 NRAU a força executiva** (mas servem de base ao PED; cf. art. 15º nº 5)
-  - **subdividir o Tít I / Cap II / Secção III (Despejo) em Subsecção I (Ações judiciais: arts. 14.º-14.º-A) e Subsecção II (Proc esp desp: arts. 15.ºss).**

2. QUAIS SÃO OS TÍTULOS EXECUTIVOS PARA A ENTREGA DO LOCADO?



sentença de despejo (art. 14º nº 1 NRAU)



certidão judicial emitida no incidente do despejo imediato (art. 14º nº 5 NRAU)



título executivo extrajudicial (art. 15º nº1 NRAU)



A) SENTENÇA DE DESPEJO

Art. 14º NRAU/2012

1 - A ação de despejo destina-se a **fazer cessar a situação jurídica do arrendamento sempre que a lei imponha o recurso à via judicial** para promover tal cessação e **segue a forma de processo comum declarativo.**

—

ÂMBITO

- 
- PRIMÁRIO:** resolução nos termos do artº 1083º, nº 2 CC (cf. artº 1084º nº 1 CC), i.e., por “incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento”..
- 
- SECUNDÁRIO:** casos excepcionais em que apesar de a lei não impor o recurso à via judicial para promover tal cessação, ela é a mais adequada
- quando a lei permite optar entre a via judicial e a via não judicial: v.g., fundamento geral de resolução do artº 1083º nº 1 CC (cf. artº 1047º CC).
 - admissibilidade indirecta da acção de despejo: art. 21º nº 1 NRAU (impugnação de depósito de rendas,)
 - o senhorio não possa obter o documento do artº 15º nº 1 (contrato oral)

B) CERTIDÃO PARA DESPEJO IMEDIATO

Art. 14º Nº 5 NRAU/2012

- 4 - Se as rendas, encargos ou despesas vencidos por um período igual ou superior a dois meses não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.
- 5 - *Em caso de incumprimento pelo arrendatário do disposto no número anterior, o senhorio pode requerer o despejo imediato (...).*

C) TÍTULOS PRODUZIDOS NO PROCESSO ESPECIAL DE DESPEJO

- o **requerimento de despejo convertido em título para desocupação do locado** (art. 15º-E nº 1 NRAU/2012)

Art. 15º-E NRAU/2012

1 - O BNA converte o requerimento de despejo em **título para desocupação do locado** se:

- a) *Depois de notificado, o requerido não deduzir oposição no respectivo prazo;*
- b) *A oposição se tiver por não deduzida nos termos do disposto no n.º 4 do artigo seguinte;*
- c) *Na pendência do procedimento especial de despejo, o requerido não proceder ao pagamento ou depósito das rendas que se forem vencendo, nos termos previstos no n.º 8 do artigo 15.º*

C) TÍTULOS PRODUZIDOS NO PROCESSO ESPECIAL DE DESPEJO

- a **decisão judicial para desocupação do locado** (art. 15º-I nº 10, 15º-J nº 1 NRAU/2012)

Art. 15º-I NRAU/2012

1 - A audiência de julgamento realiza-se no prazo de 20 dias a contar da distribuição.

(...)

*10 - A **sentença**, sucintamente fundamentada, é logo ditada para a ata.*

Art. 15º-J NRAU/2012

*1 - Havendo título ou **decisão judicial para desocupação do locado**, o agente de execução, o notário ou, na falta destes ou sempre que lei lhe atribua essa competência, o oficial de justiça desloca-se imediatamente ao locado para tomar a posse do imóvel, lavrando auto da diligência.*

3. QUAIS SÃO AS VIAS EXECUTIVAS PARA A ENTREGA DO LOCADO?

Rui Pinto, 2012

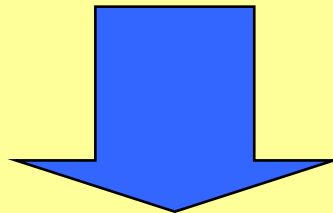


INDIFERENCIAÇÃO PROCESSUAL — todos os títulos executivos seguiam a execução comum para entrega de coisa de certa (arts. 928º ss CPC), com as especialidades dos **arts. 930º-B a 930º-E CPC (EPECIA) = arts. 862º ss nCPC**

 **ESPECIALIZAÇÃO PROCESSUAL**, em razão do título executivo

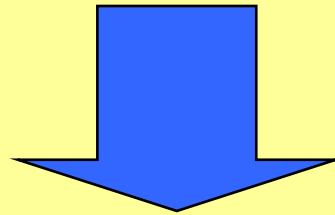
Título executivo produzido no procedimento especial de despejo

- a **decisão judicial para desocupação do locado** (art. 15º-I nº 10, 15º-J nº 1 NRAU/2012)
- o **requerimento de despejo convertido em título para desocupação do locado** (art. 15º-E nº 1 NRAU/2012)



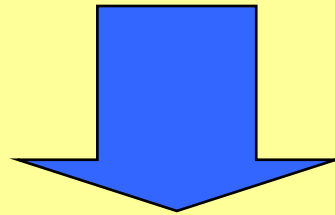
Fase executiva do PED, nos termos dos arts. 15º-J a 15º-Q NRAU/2012

Certidão negativa de pagamento ou depósito, em sede de despejo imediato (art. 14º nº 5 NRAU)



**Fase executiva do PED, nos termos dos arts. 15º-J, 15º-L a 15º-O
NRAU/2012, com as necessárias adaptações**

Sentença de despejo (art. 14º nº 1 NRAU)



Execução comum para entrega de coisa de certa (arts. 928º ss CPC),
coms as especialidades dos **arts. 930º-B a 930º-E CPC (EPECIA)**

4. QUAIS SÃO AS NOVIDADES NA EXECUÇÃO DA SENTENÇA DE DESPEJO?

Rui Pinto, 2012

A. ASPETOS GERAIS DA *EPECIA*

Rui Pinto, 2012

QUADRO GERAL

A execução para entrega do imóvel locado é uma **modalidade da execução para entrega de coisa certa**

Fases

- fase introdutória → *INCIDENTE DE DEFERIMENTO DE ENTREGA* (ART. 930-C = 864º nCPC)
- apreensão e entrega → *INCIDENTE DE SUSPENSÃO* (ART. 930-B = 863º nCPC)
- Extinção

Especialidades → artºs 930º-B a 930º-E = **arts. 862º ss nCPC**

ATENÇÃO: admissibilidade de **cumulação** com a execução para pagamento de rendas → **ART. 710º nCPC**

REGIME DA EXECUÇÃO IMEDIATA DA SENTENÇA NO PRÓPRIO PROCESSO (nCPC)

I. Apresentação do requerimento de execução nos próprios autos da ação declarativa e execução nesses autos (regra):

Art. 85.º n.1

“Na execução de decisão proferida por tribunais portugueses o requerimento executivo é **apresentado no processo em que aquela foi proferida, correndo a execução nos próprios autos** e *sendo tramitada de forma autónoma*, excepto quando o processo tenha entretanto subido em recurso, casos em que corre no traslado.”

ATENÇÃO AO ART. 85.º n. 2: Apresentação nos autos, mas seguida de remessa

Quando, nos termos da lei de organização judiciária, seja competente para a execução secção especializada de execução [JUIZO DE EXECUÇÃO], **deve ser remetida a esta, com carácter de urgência, cópia da sentença, do requerimento que deu início à execução e dos documentos** que o acompanham.

REGIME DA EXECUÇÃO IMEDIATA DA SENTENÇA NO PRÓPRIO PROCESSO (nCPC)

Art. 626.º n. 3:

“Na execução de decisão judicial que condene na entrega de coisa certa, **feita a entrega**, o executado é notificado para deduzir oposição”. **(MOMENTO DA CITAÇÃO)**

B. ALTERAÇÕES AVULSAS

Rui Pinto, 2012

Art. 34º da Portaria 9/2013, de 10 de Janeiro



À **desocupação do locado** e à **autorização para entrada imediata** no domicílio que ocorram durante à **ação de despejo** aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 14.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro

→ VER TEXTO

Art. 35º da Portaria 9/2013, de 10 de Janeiro



Apenas podem realizar o despejo nas ações de despejo os agentes de execução e notários que, nos termos do art. 19.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro, tenham manifestado a vontade de intervir no procedimento especial de despejo.



É-lhes ainda aplicável o previsto nos artigos 26.º a 32.º da mesma Portaria, em matéria de substituição do executor e sua remuneração

C. ALTERAÇÕES AO INCIDENTE DE DEFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO (art. 930º-C e 930º-D CPC = arts. 864º e 865º nCPC)

VERSÃO DO ART. 930º-C ATÉ À LEI 31/2012

- 1 - No caso de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo de oposição à execução, o executado pode **requerer o diferimento da desocupação**, por **razões sociais imperiosas**, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.
- 2 - O diferimento de desocupação do local arrendado para habitação é decidido de acordo com o **prudente arbítrio do tribunal**, desde que se alegue algum dos seguintes fundamentos:
 - a) *Que a desocupação imediata do local **causa ao executado um prejuízo muito superior à vantagem** conferida ao exequente;*
 - b) *Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, **a falta do mesmo se deve a carência de meios do executado**, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego ou de rendimento social de inserção;*
 - c) *Que **o executado é portador de deficiência** com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.*
- 3 - No diferimento, decidido com base:
 - a) Na alínea a) do número anterior, pode o executado, a pedido do exequente, ser obrigado a caucionar as rendas vincendas, sob pena de perda de benefício;
 - b) Na alínea b) do número anterior, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social **indemnizar o exequente** pelas rendas não pagas, acrescidas de **juros de mora** e ficando sub-rogado nos direitos daquele.

- 1 - A petição de diferimento da desocupação **assume carácter de urgência** e é **indeferida liminarmente** quando:
 - a) Tiver sido deduzida fora do prazo;
 - b) O fundamento não se ajustar a algum dos referidos no artigo anterior;
 - c) For manifestamente improcedente.
- 2 - Se a petição for recebida, o exequente é notificado para contestar, dentro do prazo de 10 dias, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.
- 3 - Na sua decisão, o **juiz deve ainda ter em conta as exigências da boa fé, a circunstância de o executado não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o executado, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas.**
- 4 - **O juiz deve decidir** do pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no **prazo máximo de 30 dias** a contar da sua apresentação, sendo a decisão oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.
- 5 - O diferimento **não pode exceder o prazo de 10 meses** a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.

1 - ...

2 - O diferimento de desocupação do local arrendado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, devendo o juiz ter em conta as exigências da boa fé, a circunstância de o executado não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o executado, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas, só podendo ser concedido desde que se verifique algum dos seguintes fundamentos:

→ a) (Revogada.)

→ b) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do executado, **a qual** se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego, de valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida, ou de rendimento social de inserção;

-- c) ... **MANTÉM-SE**

3 - No **caso** de diferimento decidido com base na alínea b) do número anterior, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social **pagar ao** exequente as rendas **correspondentes ao período de diferimento**, ficando **aquele** sub-rogado nos direitos deste.

4 - O diferimento da desocupação do local arrendado para habitação por razões sociais imperiosas não pode ser novamente peticionado pelo executado ou qualquer elemento do seu agregado familiar que com ele coabite antes de decorridos cinco anos sobre anterior decisão favorável.

1 - ...

2 - ...

3 - (Revogado.; VIDE ART. 930º-C nº 1)

4 - O juiz deve decidir do pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no prazo máximo de 20 dias a contar da sua apresentação, sendo, no caso previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo anterior, a decisão oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

5 - O diferimento não pode exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.»

**D. NÃO HÁ ALTERAÇÕES AO INCIDENTE DE
SUSPENSÃO DA DESOCUPAÇÃO
(art. 930º-B = art. 863º nCPC)**

1 -

2 - O agente de execução suspende as diligências executórias sempre que o detentor da coisa, que não tenha sido ouvido e convencido na acção declarativa, exhibir algum dos seguintes títulos, com data anterior ao início da execução:

- a) Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do exequente;
- b) Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do executado, e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de 15 dias a respectiva notificação ao exequente, ou de o exequente ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão, ou de o exequente ter conhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.
- 3 - **Tratando-se de arrendamento para habitação, o agente de execução suspende as diligências executórias, quando se mostre, por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda**

A expressão “doença aguda” significa *doença súbita e inesperada por contraposição a doença crónica, que é de longa duração*[1].

Exemplos: a execução do mandado de despejo *deve ser suspensa*, sempre que atestados médicos comprovem sofrer o inquilino de *doença do foro nosológico* podendo a sua vida perigar com a efectivação daquele [2]; a *esquizofrenia* do filho do executado *não constitui* uma “doença aguda”, pelo que, tratando-se de uma doença crónica de um ocupante da casa cuja entrega se requer, mesmo que possa pôr em risco a vida do doente por uma sua ansiedade agudizante, não é justificativo da suspensão da execução [3]; também *não é justificativa da sustação* do despejo a “*ansiedade agudizante*” do ocupante [4] ou a *necessidade “conceder prazo para “preparação psiquiátrica”* da executada, acontecidos já vários impasses e ultrapassado o prazo de perigo de vida previsto em atestado médico” [5].

[1] RL 12-Jun-2008/ 4457/2008-6 (GRANJA DA FONSECA).

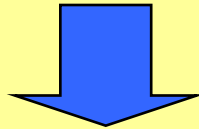
[2] RL 20-Dez-1990/0021156 (ALMEIDA VALADAS).

[3] RL 12-Jun-2008/ 4457/2008-6 (GRANJA DA FONSECA).

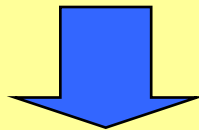
[4] RL 29-Jun-1982, CJ VII/3, 132.

[5] RE 12-Mai-1982, CJ VII/3, 289.

4 - Nos casos referidos nos nºs 2 e 3, o **agente de execução lavra certidão das ocorrências**, junta os documentos exibidos e adverte o detentor, ou a pessoa que se encontra no local, de que a execução prossegue, salvo se,



no prazo de 10 dias, **solicitar ao juiz a confirmação da suspensão**, juntando ao requerimento os documentos disponíveis, dando do facto imediato conhecimento ao exequente ou ao seu representante.



5 - No **prazo de 15 dias**, o **juiz de execução**, ouvido o exequente, **decide**

- **manter a execução suspensa**
- **ou ordena a imediata prossecução** dos autos

SUPRIMIDO:

6 - *O exequente pode requerer, à sua custa, o exame do doente por dois médicos nomeados pelo juiz, decidindo este da suspensão, segundo a equidade.*

4. COMO É O PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO?

Rui Pinto, 2012

A. OS (ANTERIORES) TÍTULOS EXECUTIVOS EXTRAJUDICIAIS (art. 15º nº 1+2 NRAU)

O NRAU no seu artº 15º nº 1 admitia que o senhorio pudesse colocar a **EPECIA (arts. 928º ss CPC)** com base em título executivo COMPLEXO formado por

 **contrato de arrendamento** acompanhado de

→ acordo previsto no nº 2 do artº 1082º CC, em caso de cessação por *revogação* (al. a) do nº 1 do artº 15º NRAU);

→ comprovativo da comunicação prevista no artº 1097º do CC em caso de cessação por *oposição à renovação* (al. c) do nº 1 do artº 15º NRAU);

→ comprovativos das comunicações previstas na al) c) do artº 1101º CC e no artº 1104º CC (al. d) do nº 1 do artº 15º NRAU)

→ comprovativo da comunicação prevista no nº 1 do artº 1084º CC, bem como, quando aplicável, o comprovativo, emitido pela autoridade competente, da oposição à realização da obra, em caso de *resolução por comunicação* (al. e) do nº 1 do artº 15º NRAU)

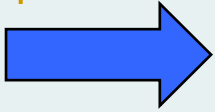


contrato escrito donde conste a fixação do prazo, em caso de ***aducidade pelo decurso do prazo***, não sendo o contrato renovável por ter sido celebrado para habitação não permanente ou para fim especial transitório (al. b) do nº 1 do artº 15º NRAU);



comprovativo da comunicação da iniciativa do senhorio e o documento de resposta do arrendatário em caso de ***denúncia pelo arrendatário***, nos termos do nº 5 do artº 37º ou do nº 5 do artº 43º (al. f) do nº 1 do artº 15º NRAU)

**IMPORTANTE O REGIME DE COMUNICAÇÕES DOS ARTS. 9º + 10º
NRAU, PARA EFEITOS DO ART. 15º nº 1 al. e) NRAU**



PRIMEIRA MUDANÇA REFORÇO DO REGIME DE COMUNICAÇÕES

Artigo 9.º Forma da comunicação

(...)

7 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 2 do artigo 1084.º do Código Civil, é efetuada mediante:

a) Notificação avulsa;

b) Contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, sendo feita [neste caso] na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original;

c) Escrito assinado e remetido pelo senhorio nos termos do n.º 1, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, caso em que é inoponível ao senhorio qualquer alteração do local, salvo se este tiver autorizado a modificação.

Artigo 10.º

Vicissitudes

1 - A comunicação prevista no n.º 1 do artigo anterior considera-se realizada ainda que:

- a) A carta seja devolvida por o destinatário se ter recusado a recebê-la ou não a ter levantado no prazo previsto no regulamento dos serviços postais;**
- b) O aviso de receção tenha sido assinado por pessoa diferente do destinatário.**

2 - O disposto no número anterior não se aplica às cartas que:

(...)

- b) Integrem título para pagamento de rendas, encargos ou despesas ou que possam servir de base ao procedimento especial de despejo, nos termos dos artigos 14.º-A e 15.º, respetivamente, salvo nos casos de domicílio convencionado nos termos da alínea c) do n.º 7 do artigo anterior.**

3 - Nas situações previstas no número anterior, o senhorio deve remeter nova carta registada com aviso de receção decorridos que sejam 30 a 60 dias sobre a data do envio da primeira carta.

4 - Se a nova carta voltar a ser devolvida, nos termos da alínea a) do n.º 1, considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

5 - Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo anterior, se:

a) O destinatário da comunicação recusar a assinatura do original ou a receção do duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, o advogado, solicitador ou agente de execução lavra nota do incidente e a comunicação considera-se efetuada no próprio dia face à certificação da ocorrência;

b) Não for possível localizar o destinatário da comunicação, o senhorio remete carta registada com aviso de receção para o local arrendado, decorridos 30 a 60 dias sobre a data em que o destinatário não foi localizado, e considera-se a comunicação recebida no 10.º dia posterior ao do seu envio.

CONSAGRA-SE A JURISPRUDÊNCIA de que a simples recusa do notificando em assinar a notificação ou receber os duplicados era suprível pela declaração / certificação do facto pelo AEx, nos termos do art. 239º nº 4, cumprindo-se depois o art. 241º (adaptado) [já não a citação pessoal indirecta dos arts. 239º e 240º]



RL 16-Fev-2012/ 4067/11.8TCLRS.L1-6 (GERÓNIMO FREITAS): “recusando o notificando assinar a certidão da notificação avulsa e receber os duplicados que a acompanham, deve o agente de execução observar o disposto no n.º4, do art.º 239.º do CPC, regra processual aplicável à citação pessoal por agente de execução, mas também aplicável, por analogia, às notificações”.

O QUE MUDA?

SEGUNDA MUDANÇA

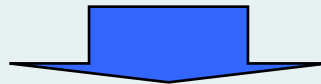
OS TÍTULOS DO ART. 15º nº1 NRAU = art. 15º nº 2 NRAU PERDEM A FORÇA EXECUTIVA, MAS PASSAM A SERVIR DE BASE AO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

Artigo 15.º

Procedimento especial de despejo

1 - O procedimento especial de despejo é **um 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 na data fixada por convenção entre as partes.**

2 - Apenas **podem servir de base** ao procedimento especial de despejo independentemente do fim a que se destina o arrendamento:



ROL DE TÍTULOS = ANTERIOR Nº 1 DO ART. 15º

**B. O PROCEDIMENTO ESPECIAL DE
DESPEJO (art. 15º ss NRAU/2012 +
DL 1/2013, de 7/1+ Port 9/2013, de 10/1)**

B.0. ASPETOS GERAIS

Rui Pinto, 2012

→ Apenas **podem servir de base** ao procedimento especial de despejo os títulos privados arrolados no art. 15º nº 2 NRAU/2012: **FUNÇÃO DE JUSTIFICAÇÃO**

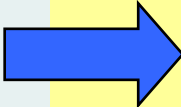
→ **ÓNUS PROCESSUAL DE USAR “PED”** (sob pena de pagar as custas de eventual ação de despejo que instaure — cf. *art. 449º nº 2 al. d) CPCant*) salvo se o senhorio não puder, por facto que não lhe é imputável, formar o título do art. 15º nº 2 NRAU (v.g. Contrato oral) → **AÇÃO DE DESPEJO**

ATENÇÃO: O procedimento especial de despejo apenas pode ser utilizado relativamente a contratos de arrendamento **cujo imposto do selo tenha sido liquidado** (art. 15º nº4 NRAU/2012).

Se assim não for →
AÇÃO DE DESPEJO

PEDIDO 1 (OBJETO PRIMÁRIO)

DESPEJO > “efetivar a cessação do arrendamento”, i.e., realização coativa do direito à entrega do locado (art. 15º nº 1)

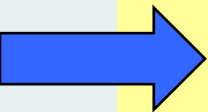


Em cada PED apenas pode ser requerida a desocupação de um imóvel (art. 8º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro)

ATENÇÃO: pode ser requerida a desocupação de um conjunto de bens imóveis se

- estes se encontrarem no mesmo concelho, ou
- existir uma dependência funcional entre eles
 - imóvel para habitação e de garagem ou arrecadação descritos em frações autónomas distintas
 - as partes contratuais forem as mesmas

PEDIDO 2 (OBJETO SECUNDÁRIO / EVENTUAL)



PAGAMENTO > “quando haja lugar a procedimento especial de despejo, o **pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas** que corram por conta do arrendatário pode ser deduzido *cumulativamente* com o **pedido de despejo** no âmbito do referido procedimento desde que tenha sido comunicado ao arrendatário o montante em dívida” (**art. 15º nº 5; ainda nº 8; = art. 5º/2 DL 1/2013, de 7/1**), sob pena de recusa de recebimento do requerimento (**art. 5º/2 DL 1/2013, de 7/1**),

ATENÇÃO:

- > se já estiver pendente execução para pagamento de quantia certa, ao abrigo do art. 14º-A NRAU/2012 (= Art. 15º nº 2) **NÃO SE PODE PEDIR**
- > Este pedido só pode ser deduzido contra o arrendatário (**NÃO CONTRA O FIADOR**) (art. 7º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro).
- > se for casa de morada de família, deve ser também deduzido contra o cônjuge (art. 7º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro).

PURGA DA MORA

Nos casos de PED baseado na mora por falta de pagamento de rendas superior a dois meses (cf. art. 15º nº 2 al. e) NRAU/2012 e arts. 1083º nº 3 e 1084º nº 2 CC reformado) será aconselhável o senhorio deixar transcorrer mais de um mês após a data da comunicação antes de fazer o requerimento de despejo.

Isto porque até no primeiro mês a contar da comunicação de resolução pelo senhorio pode ficar sem efeito se o arrendatário puser fim à mora, faculdade que só pode usar uma vez com referência a cada contrato (cf. art. 1084º nº 4 CC reformado).

E, portanto, o inquilino requerido, uma vez notificado pelo BNA, pode fazer prova do pagamento ou depósito dos valores em mora e das indemnizações exigidas pelo art. 1041º nº 1.



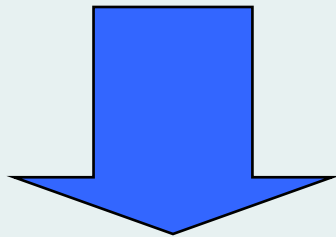
INUTILIDADE SUPERVENIENTE DA LIDE (art. 287º al. e)), imputável à Ré, para efeitos de custas, nos termos do art. 450º nº 3 segunda parte [RL 20-Mai-2010/ 52/08.5YXLSB.L1-6 (JOSÉ EDUARDO SAPATEIRO)]

→foi a mora do inquilino que deu causa à resolução, sendo a purga da mora um facto extintivo e não um facto impeditivo, i.e., anterior, à execução do direito à entrega do locado.

FASES DO PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO (arts. 15º ss NRAU/2012)
Subsecção II do Tít I / Cap II / Secção III (Despejo)

ESTRUTURA SINCRÉTICA

→ **FASE INJUNTÓRIA / Convolação** → **FASE CONTENCIOSA**
[arts. 15º B a 15º F] [arts. 15º H e 15º I]



→ **FASE EXECUTIVA** [arts. 15º J a 15º P]

CARÁTER ELETRÓNICO

- **tramitação** (art. 17º nº 1 Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro) nos termos definidos pelo art. 16º nº 2 Port n.º 9/2013, de 10 de janeiro.
- **disponibilização do título para desocupação do locado** (art. 19º e 20º da Portaria n.º 9/2013, de 10/1) mas pode ser disponibilizado pelo BNA em suporte de papel mediante pagamento, pelo requerente, da taxa de justiça no valor de 1/3 UC.
- **notificações e assinaturas** efetuadas pelo BNA (cf. art. 15º Portaria n.º 9/2013)
- **comunicações entre o BNA, os tribunais, os mandatários e os agentes de execução, notários ou oficiais de justiça** (cf. art. 16º nº 1 Portaria n.º 9/2013).
- **registo pelos executores da prática de todos os atos no processo** no sistema informático de suporte à respetiva atividade (nºs 3 e 4 do art. 16º da Portaria n.º 9/2013, de 10 de Janeiro)
- **Consulta do processo** pelo requerente (detentor de cartão do cidadão), através da página eletrónica do BNA e pelo mandatário (sistema informático *Citius*)

REPARTIÇÃO DE COMPETÊNCIAS

BALCÃO NACIONAL DE INJUNÇÕES: GESTÃO DO PROCESSO

art. 15º-A NRAU/2012 > é criado “junto da Direção-Geral da Administração da Justiça, o *Balcão Nacional do Arrendamento* (BNA), destinado a *assegurar a tramitação do procedimento especial de despejo*”.

art. 2º DL 1/2013 > declarou instalado o BNA e o definiu pelo seu objeto e função: “*secretaria judicial* com competência exclusiva para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional

-- > ver *Despacho 1/2013 DGAJ*

EXECUTOR: ATOS EXECUTIVOS (desocupação e entrega do locado)

- **agente de execução, o notário ou oficial de justiça** na falta daqueles ou sempre que lei lhe atribua essa competência (cfr. art. 15º.-J nº 1 NRAU/2012).
- **designado pelo senhorio** no requerimento (cf. art. 15º-B nº 2 al. j) NRAU/2012) ou deve este solicitar que a designação seja **realizada de modo automático pelo BNA** (nºs 3 e 5 dos arts. 12º, 24º e 25º da Portaria n.º 9/2013, de 10 de Janeiro)
- pode ser **substituído**
 - **p/ requerente**, até à efetivação do despejo, devendo expor o motivo da substituição (arts. 11º e 26º da Portaria n.º 9/2013)
 - **p/ Câmara dos Solicitadores ou a Ordem dos Notários**, por morte, da incapacidade definitiva ou da cessação das funções do agente de execução ou do notário (cf. art. 27º nº 1 da da Portaria n.º 9/2013).
- **órgãos com poderes disciplinares sobre os agentes de execução e notários** podem aplicar pena de suspensão por período superior a 10 dias, de destituição ou de expulsão ao agente de execução ou ao notário, do que deverão notificar o requerente, preferencialmente por via eletrónica, e comunicar ao BNA (art. 27º nº 2 da Portaria n.º 9/2013)

JUIZ

Sempre que se suscitar questão sujeita a decisão judicial os autos são apresentados à distribuição para juiz (art. 15º-H nº 4).

O tribunal competente → é o da situação do locado, ex vi arts. 15º-S nº 7 e art. 15º-P nº 2 NRAU/2012.

Todas as questões são apreciadas pelo mesmo juiz (art. 11º nº 4 da Port nº 9/2013)

Os atos a praticar pelo juiz assumem carácter urgente.

COMPETÊNCIAS

- **conhecer do processo** após sua convolação por dedução de oposição do executado ao requerimento de despejo (cf. art. 15º-H nº1)
- **autorizar a entrada imediata no domicílio** (cf. art. 15º-L)
- **decretar a suspensão da desocupação** do locado (cf. art. 15º-M)
- **despachar o diferimento da desocupação** de imóvel arrendado para **habitação** (cf. arts. 15º-N e 15º-O NRAU/2012)
- **conhecer da impugnação do título** para desocupação do locado (cf. art. 15º-P)

VALOR E CUSTAS

- **Valor:** *renda de dois anos e meio, acrescido do valor das rendas em dívida*(art. 26º nº 1 Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro)
- **Custas:** Regulamento das Custas Processuais, com a especialidades dos arts. 22º a 25º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro
- **Honorários (+ despesas):** arts. 28º a 32º da Portaria n.º 9/2013, de 10 de Janeiro.

B.1a. FASE INJUNTÓRIA

1º REQUERIMENTO DE DESPEJO (art. 15º-B)

Em modelo próprio, no *Balcão Nacional do Arrendamento*

- **Identificar as partes**; indicar o seu **endereço de correio eletrónico** se assim pretender receber comunicações; indicar o **tribunal competente**
- Indicar o **lugar onde deve ser feita a notificação**, o qual, na falta de domicílio convencionado por escrito, deve ser o local arrendado;
- Indicar o **fundamento do despejo** e juntar os documentos previstos no n.º 2 do art. 15.º; indicar o **valor da renda**; formular o **pedido** e, no caso de **pedido para pagamento de rendas, encargos ou despesas**, discriminar o **valor do capital, juros vencidos e outras quantias**
- identificar os **nomes e domicílios de todos os arrendatários e de ambos os cônjuges**;
- juntar **comprovativo do pagamento do imposto do selo** e que pretende **proceder ao pagamento da taxa devida** (ou, sendo o caso, **indicar a modalidade de apoio judiciário**)
- Designar o **executor (agente de execução/ notário)**; **assinar**

DOCUMENTOS ANEXOS

- *documentos-base* (n.ºs 2 e 3 do art. 15.º NRAU/2012)
- *comunicação prevista no seu n.º 5* (apenas quando se peça o pagamento de renda e valores em mora)
- *comprovativo do pagamento do imposto do selo* (cf. art. 15º-B nº1 NRAU/2012 e art. 5º nº 2 do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro).

APRESENTAÇÃO (art. 3º Portaria n.º 9/2013, de 10 de Janeiro) → VER MODELO

→ Mandatário: **via eletrónica (CITIUS)** -> multa 2 UCs
(art. 15º-B nº6 NRAU/2012 e art. 4º nº 2 da Portaria n.º 9/2013).

→ Requerente:

- **preenchimento e envio de formulário eletrónico** do requerimento de despejo disponível na página informática do BNA
- **entrega do requerimento, em papel**, por qualquer dos meios do art. 150º nº 2 CPC (Modelo: anexo à Portaria n.º 9/2013) nas secretarias judiciais

PAGAMENTO DE TAXA DE JUSTIÇA

- Após preenchimento e envio para o BNA do requerimento de despejo, é disponibilizado ao requerente, pela aplicação informática do BNA, a referência necessária para efetuar o pagamento da taxa de justiça.
- O pagamento deve ser feito pelos meios previstos no art. 8º nº 1 da Portaria n.º 9/2013 (v.g., MB), em 10 dias

Valor: taxa de justiça prevista na tabela II do Regulamento das Custas Processuais para as execuções em que as diligências de execução não sejam realizadas por oficial de justiça (art. 22º nº 1 do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro)

→ Ex: valor de 15 000 euros a taxa de justiça será de 0,25 UC = € 25,50

(ATENÇÃO: se for designado oficial de justiça para proceder à desocupação do locado, é ainda devido o pagamento de uma *taxa de justiça adicional* — 1,75 UC, quando o procedimento tenha valor inferior a € 30 000 ou 3,5 UC, quando o procedimento tenha valor igual ou superior a € 30 000 — (art. 25º nº 1 do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro)

- O pagamento é comprovado por junção do documento comprovativo, sob pena de não se prosseguir com os atos executivos de desocupação.

O Balcão Nacional do Arrendamento pode recusar o recebimento do requerimento do senhorio quando

- > Não estiver *endereço* ao BNA;
- > Não indicar o *fundamento* do despejo ou não for acompanhado dos *documentos previstos no n.º 2 do art.15.º NRAU/2012*;
- > Não estiver indicado o *valor da renda*;
- > Não estiver indicada a *modalidade de apoio judiciário* requerida ou concedida, bem como se não estiver junto o documento comprovativo do pedido ou da concessão do benefício do apoio judiciário;
- > Omitir a *identificação das partes, o domicílio do requerente, os números de identificação civil ou o lugar da notificação do requerido*;
- > Não estiver assinado;
 - > Não constar do modelo
 - > Não se mostrarem pagos a taxa e o imposto do selo;
 - > O pedido não se ajustar à finalidade do procedimento.

Da recusa não cabe reclamação judicial. O que requerente pode apresentar **novo requerimento** no prazo de 10 dias após a notificação daquela (art. 15º-C/2)

Art. 15º-B nº 8 NRAU/2012

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

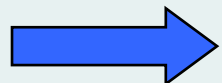
Art. 15º-S nº 5 NRAU/2012.

Aos **prazos** do procedimento especial de despejo aplicam-se **as regras previstas no Código de Processo Civil**, mas ***não havendo lugar à sua suspensão durante as férias judiciais*** (cf. a regra geral oposta, do art. 144º nº 1), **nem a qualquer dilação**, segundo o art. 15º-S nº 5 NRAU/2012.

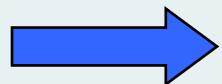
3º NOTIFICAÇÃO DO INQUILINO (art. 15º-D)

Depois de recebido o requerimento de despejo pelo BNA, este expede imediatamente NOTIFICAÇÃO para o(s) requerido(s)

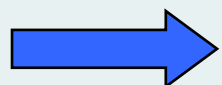
Na notificação o inquilino é avisado de que **dispõe de 15 dias** para



desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida (renda etc) acrescida da taxa por ele liquidada



deduzir oposição à pretensão



requerer o diferimento da desocupação do locado, nos termos dos arts. 15º-N e 15º-O NRAU/2012 (razões sociais imperiosas)

Os elementos obrigatórios da notificação constam do art. 15º-D nº 4.

A notificação é expedida para o local indicado no requerimento de despejo, em CARTA REGISTADA COM A/R, segundo citação pessoal, com e sem domicílio convenionado

Cf. arts. 236º, 237.º-A nºs 3 a 5, 238.º nº 2 CPC (228º, 229 nºs 3 a 5), 230º nº 2 nCPC) salvo art. 241.º CPC (233º nCPC) + art. 246º nCPC (pessoas coletivas)

4º A) DESOCUPAÇÃO VOLUNTÁRIA (art. 15º-D)

Se o inquilino **desocupar o locado** **extingue-se** o PED conforme o art. 15º-G nº1 NRAU/2012. Aparentemente isso sucederá mesmo que fique por *pagar ao requerente a quantia pedida* (renda, encargo ou despesa).

ATENÇÃO: se a desocupação voluntária for posterior à constituição de título executivo (injuntório ou judicial) de **RENDAS** esta **dívida poderá ainda ser executada autonomamente**, nos termos do art. art. 15º-J nº 5 NRAU (o pedido de pagamento de rendas ficará abrangido pela força daqueles).

Se o

- o requerido *não deduzir oposição* em 15 dias a contar da notificação (cf. arts. 15º-E nº 1 al. a) e 15º-F nº 1; ainda, art. 15º-D, nº 4 al. c) segunda parte NRAU/2012); ou
- ainda que se oponha, *não proceda ao pagamento ou depósito* das rendas que se forem vencendo, nos termos previstos no art. 15º nº 8 (cf. art. 15º-E nº 1 al. c)).



Balcão Nacional de Arrendamento “converte o requerimento de despejo em

- ➔ **título para desocupação do locado”** (cf. nº 1 do art. 15º-E) mediante aposição de fórmula de título para desocupação do locado, com autenticação mediante assinatura eletrónica
- ➔ O qual constitui **título executivo para pagamento de quantia certa ex vi art. 15º-J nº 5** -> disponibilizado pelo BNA ao requerente e a terceiros (arts. 19º+ 20º Portaria 9/2013)

4º C) OPOSIÇÃO AO REQUERIMENTO (art. 15º-F)

O requerido *pode deduzir oposição* em 15 dias a contar da notificação (art. 15º-F nº 1), apenas por via eletrônica, mas não carecendo de forma articulada

i) ÔNUS DE CONCENTRAÇÃO DA DEFESA (OPORTUNIDADE)

Toda a defesa deve ser deduzida na oposição

EXCEPÇÕES a este ônus

- incidentes que a lei admite em separado, v.g., pedido de diferimento da desocupação (artigos 15º-N e O).
- meios de defesa extraordinária do artigo 15º-P NRAU (impugnação restrita já na fase executiva)

ii) DEFESA PLENA (OBJETO)

Quaisquer fundamentos que possam ser invocados no processo de declaração.

- impugnação
- exceção
- **reconvenção** (direito a benfeitorias) [antes admissível no art. 929º/1 CPC]

4º C) OPOSIÇÃO AO REQUERIMENTO (art. 15º-F)

- **É obrigatória a constituição de advogado** (cf. art. 15º-S nº 3 NRAU/2012)
- **não carece de forma articulada**
- **apresentada** por via eletrónica ou em papel, mas com multa de 2 UC (art. 9º nº 1 da Portaria n.º 9/2013, de 10 de Janeiro)

ATENÇÃO: condições especiais de admissibilidade da oposição → com a oposição deve o requerido

- **proceder à junção de documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça** devida (taxa de justiça prevista na tabela II do Regulamento das Custas Processuais para a oposição à execução ou à penhora - art. 22º nº 2 do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro)
- nos casos previstos nos nºs 3(mora > 2 meses, nas rendas/oposição a obras) e 4 (mora > 8 dias nas rendas) do artigo 1083.º do Código Civil, (abrangidos pelo art. 15º nº 2 al. e) NRAU/2012) **efetuar o pagamento de uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso**, até ao valor máximo correspondente a seis rendas, salvo nos casos de apoio judiciário, em que está isento → **Na sua falta a oposição tem-se por não deduzida (art. 15º-F nº 4)**

NO PRAZO DA OPOSIÇÃO, no caso de imóvel arrendado para HABITAÇÃO, o arrendatário pode requerer ao *juiz do tribunal judicial da situação do locado*

DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO POR RAZÕES SOCIAIS IMPERIOSAS

arts. 15º-N e 15º-O NRAU/2012 = arts. 930º-C e 930º-D CPC (864º e 865º nCPC)

O requerimento será apresentado nos termos definidos no art. 9º nº 1 da Portaria n.º 9/2013, de 10 de Janeiro (cf. art. 11º nº 1 al. c) da mesma), acompanhado das provas disponíveis e com indicação as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.

O inquilino deverá pagar uma taxa de justiça calculada nos termos previstos na tabela II do Regulamento das Custas Processuais para os «outros incidentes” (art. 22º nº 4 al. b) do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro)

→ PURGA DA MORA.....

B.1b. FASE CONTENCIOSA (por convolação)

1º) CONVOLAÇÃO (art. 15º-H)

Se houver oposição do inquilino, sem mora no pagamento/depósito de rendas que se forem vencendo, NÃO SE CONSTITUI TÍTULO EXECUTIVO INJUNTÓRIO



A instância injuntória convola-se em instância contenciosa: o BNA apresenta os autos à distribuição (cf. art. 222º 3º CPC) e remete ao senhorio cópia da oposição (cf. art. 15º-H nº 1 NRAU e art. 9º nº 3 da Portaria n.º 9/2013).

As partes terão de passar a se fazer representar por **advogado** nos atos processuais subsequentes à distribuição (cf. art. 15º-S nº 4 NRAU/2012)

Tem, então, início **fase declarativa** pura perante um juiz, regulada nos arts. 15º-F, 15º-H e 15º-I NRAU/2012

- A) **verificar se o inquilino fez junção de documento comprovativo** do pagamento da taxa de justiça e do documento comprovativo do pagamento da caução exigida pelo art. 15º-F nº3 NRAU/2012 → **OPOSIÇÃO COMO NÃO DEDUZIDA**
- B) convidar as partes para, no prazo de 5 dias, ***aperfeiçoarem as peças processuais e suprir a falta de pressupostos processuais ou outras irregularidades.***
- C) **julgar procedente alguma exceção dilatória ou nulidade que lhe cumpra conhecer** → **ABSOLVIÇÃO DA INSTÂNCIA**
- D) **DECIDIR DO MÉRITO DA CAUSA + AUTORIZAÇÃO DE ENTRADA**
- E) no prazo de 10 dias, apresentarem novo articulado de **RESPOSTA (V.G., a reconvenção)**
- F) ordenar a notificação das partes da **DATA DA AUDIÊNCIA.**

- se o inquilino deduziu alguma *exceção perentória* ou um *pedido reconvençional*
- a **taxa de justiça devida corresponde à taxa de justiça prevista** na tabela II do Regulamento das Custas Processuais para a oposição à execução ou à penhora (art. 22º nº 2 do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro)

Exemplo: PED tiver um valor de 15 000 € → taxa de justiça da resposta de 3 UC.

4º) AUDIÊNCIA DE JULGAMENTO (art. 15º-I)

- **Realiza-se no prazo de 20 dias a contar da distribuição**
- **Não constitui motivo de adiamento da audiência a falta de qualquer das partes ou dos seus mandatários, salvo nos casos de justo impedimento.**
- **Qualquer das partes pode requerer a gravação da audiência. .**
- **As provas são oferecidas na audiência, podendo cada parte apresentar até três testemunhas. A prova pericial é sempre realizada por um único perito.**
- **Finda a produção de prova, pode cada um dos mandatários fazer uma breve alegação oral.**



5º) SENTENÇA

Sucintamente fundamentada e logo ditada para a ata.

SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA = “**decisão judicial para desocupação do locado**”

- tem força executiva (cf. art. 15º-J nº1 NRAU/2012).
- constitui, também, título executivo para *pagamento de quantia certa*, nos termos do art. 15º-E nº1

Cabe sempre recurso de apelação, nos termos do Código de Processo Civil, o qual tem sempre efeito meramente *devolutivo* (art. 15º-Q NRAU) AO CONTRÁRIO DO QUE DECORRERIA DA REGRA DO ART. 692º nº3 al. b) → execução provisória.

SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA = extinção da execução; recorribilidade geral

B.2. FASE EXECUTIVA

Rui Pinto, 2012



TÍTULOS EXECUTIVOS

- o requerimento de despejo convertido em título para desocupação do locado + pagamento de rendas, encargos, despesas (arts. 15º-E nº 1 e 15º-J nº 5)
- a decisão judicial para desocupação do locado + pagamento de rendas, encargos, despesas (arts. 15º-I nº 10, 15º-J nº 1 e 5 NRAU/2012)



VIAS PROCEDIMENTAIS

DESOCUPAÇÃO DO LOCADO → *arts. 15º-J e ss. NRAU/2012*

PAGAMENTO DE RENDA E OUTROS VALORES → *execução para pagamento de quantia certa do CPC, sem citação prévia e sem oposição à execução [art. 15º-J nº 6 NRAU)*

----- **VER art. 12º Decreto-Lei n.º 1/2013**

- O **executor desloca-se imediatamente ao locado** para tomar a posse do imóvel, lavrando auto da diligência.
- **A desocupação do locado** que deva efetuar-se em domicílio, só *pode realizar-se entre as 7 e as 21 horas* (cf. ainda nº 4 do art. 840º CPC (**art. 757º nº 5 nCPC**).)
- **O executor deve solicitar diretamente o auxílio das autoridades policiais** sempre que seja necessário o *arrombamento da porta e a substituição da fechadura* para efetivar a posse do imóvel, aplicando-se, com adaptações, o art. 840 nº 5 CPC (**art. 757º nº 6 nCPC**).
- **Se o arrendatário não desocupar o domicílio de livre vontade** ou *incumpra o acordo* previsto no n.º 2 do artigo 15.º-J (acordo de prazo para a desocupação) é necessário **DESPACHO JUDICIAL AUTORIZATIVO** de entrada forçada em domicílio
- **VER MODELO DE PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL**

- **Se o procedimento *fora já distribuído a juiz*** (fase injuntória fora convolada para fase contencioso), o juiz, “independentemente de ter sido requerido”, já se pronunciara liminar e necessariamente sobre a entrada no domicílio (cf. art. 15º nº 7 NRAU/2012). Portanto, esse despacho pré-existe ao início de diligência de desocupação.

- **Se o procedimento *estiver a correr sem distribuição a juiz*** (i.e., não houve fase contraditória) o EXECUTOR apresenta requerimento no tribunal judicial da situação do locado para, no prazo de cinco dias, ser autorizada a *entrada imediata* no domicílio (art. 15º-L nº 1 NRAU/2012)
 - O requerimento segue o modelo constante da página eletrónica do BNA (cf. art. 12º da Portaria n.º 9/2013, de 10 de Janeiro) e assume caráter de urgência.

ATENÇÃO o art. 14º n.ºs 2 e 4 do Decreto-Lei 1/2013, de 7 de Janeiro, dispensa a autorização judicial nos despejos de arrendamentos para fins habitacionais em que o executor verifique, cumulativamente, que

1- no imóvel arrendado não se encontram pessoas

2- existem indícios de que o mesmo se encontra abandonado, os quais deverão, ser pelo menos, duas seguintes circunstâncias

a. O fornecimento de água ou de eletricidade encontrar-se interrompido há mais de dois meses

b. O receptáculo postal encontrar-se cheio;

c. O imóvel encontrar-se devoluto, sendo tal situação confirmada por pessoa residente na área do locado e com conhecimento direto.

- O **executor deverá proceder ao arrolamento** dos bens encontrados no locado.
- O **arrendatário deve, em 30 dias após a tomada da posse do imóvel, remover todos os bens móveis, sob pena de serem considerados abandonados, salvo se acordar com o senhorio um prazo para a desocupação, sendo lavrado auto**

OPOSIÇÃO À EXECUÇÃO DE TÍTULO INJUNTÓRIO

O inquilino só pode opor-se à execução mediante impugnação do título para desocupação com fundamento em

- nulidade do documento que serviu de base ao PED (violação do disposto nos artigos 9.º, 10.º NRAU/2012);**
- falta ou nulidade da notificação (violação do disposto no art. 15.º-D NRAU/2012).**

A impugnação prevista é apresentada ao juiz do tribunal judicial da situação do locado, no prazo de 10 dias a contar da deslocação do executor ao imóvel para a sua desocupação, ou do momento em que o arrendatário teve conhecimento de ter sido efetuada a sua desocupação, podendo ser acompanhada de cópia do título para desocupação do locado. Deve ser acompanhada com a prova.

A parte requerida é notificada para, em 10 dias, se opor à impugnação e oferecer prova.

- A impugnação tem sempre efeito meramente devolutivo (não suspende a desocupação) e segue com as necessárias adaptações, a tramitação do recurso de apelação (i.e., quanto à prova)**

A desocupação possa ser provisoriamente suspensa por certos fundamentos pelo executor do despejo, carecendo de confirmação judicial para se poder manter.

SUSPENSÃO DA DESOCUPAÇÃO POR OPOSIÇÃO DE DIREITO DE TERCEIRO OU DOENÇA AGUDA (SÓ ARR. HABITACIONAL)

art. 15º-M NRAU/2012 = art. 930º-B nºs 2 a 5 CPC (art. 863º nCPC)

O requerimento de confirmação judicial poderá ser apresentado em 10 dias e nalgumas das formas definidas no art. 9º nº 1 da Portaria n.º 9/2013, de 10 de Janeiro (cf. art. 11º nº 1 al. b) da mesma)

É devida uma taxa de justiça calculada nos termos previstos na tabela II do Regulamento das Custas Processuais para os «outros incidentes» (art. 22º nº 4 al. a) do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de Janeiro), paga por DUC, nos termos do art. 24º do mesmo diploma.

B.3. ESPECIALIDADES NA EXECUÇÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA

Rui Pinto, 2012

Na acção de despejo o senhorio pode requerer o despejo imediato, conforme o art. 14º nº 5 NRAU/2012

O mesmo art. 14 nº 5 *in fine* dita serem aplicáveis os seguintes artigos, respeitantes a actos executivos:

→ arts. 15.º-J e 15º L reguladores das diligências de desocupação do locado, de pagamento das rendas em atraso e de autorização judicial para entrada imediata no domicílio

→ arts. 15.º-M e 15º-N e 15º-O relativos à suspensão da desocupação do locado, diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação e termos do diferimento da desocupação

Portanto, *não há lugar a nova oposição do inquilino*, nomeadamente a impugnação do título para desocupação do locado do art. 15º-P NRAU/2012 (diverso da atual sujeição à EPECIA, maxime, ao art. 929º CPC)

B.4. RESPONSABILIDADE DAS PARTES E INTERVENIENTES

Rui Pinto, 2012

Artigo 15.º-R

Uso indevido ou abusivo do procedimento

1 - Aquele que fizer uso indevido do procedimento especial de despejo do locado incorre em responsabilidade nos termos da lei.

2 - Se o senhorio ou o arrendatário usarem meios cuja falta de fundamento não devessem ignorar ou fizerem uso manifestamente reprovável do procedimento especial de despejo, respondem pelos danos que culposamente causarem à outra parte e incorrem em multa de valor não inferior a 10 vezes a taxa de justiça devida.

3 - O disposto no número anterior é ainda aplicável ao detentor do locado ou a qualquer outro interveniente no procedimento especial de despejo que, injustificadamente, obste à efetivação da desocupação do locado.

4 - Incorre na prática do crime de desobediência qualificada quem infrinja a decisão judicial de desocupação do locado.

art. 15º-M NRAU/2012 = art. 930º-B nºs 2 a 5 CPC