

ARRENDAMENTO

Um as breves notas sobre a figura do despejo

Em Portugal, o debate em torno do mercado de arrendamento nacional, não é novo e muito menos pacífico. Não é pacífico na opinião pública, nem é pacífico nos sucessivos Governos, que guiados pelos diferentes contextos políticos e económicos do país e por visões partidárias extremadas têm desenvolvido diversas mudanças legislativas, mudanças essas que nem sempre se têm vindo a revelar fáceis de compreender ou de implementar.

Durante muitas décadas, o mercado de arrendamento assumiu uma posição secundária, face a uma preferência generalizada pela aquisição de casa própria. Consequentemente, se o arrendamento nunca se revelou atractivo antes, ao longo deste período ficou ainda menos atractivo para senhorios e inquilinos. Para os primeiros, face ao congelamento das rendas, ocorrido antes do 25 de Abril de 1974, o retorno de cumprir as suas obrigações, nomeadamente a realização de obras e a conservação de edifícios, era muito débil. Para os inquilinos, a oferta reduzida de imóveis para arrendar e a consequente inflação das rendas, empurrou-os para aquisição de casa própria, sendo o recurso ao crédito bancário para esse efeito altamente atractivo.

Com o objectivo de dinamizar o mercado, sucederam-se várias alterações legislativas, umas mais bem-sucedidas do que outras. As primeiras alterações tiveram como foco central a introdução de um aumento gradual das rendas, numa clara tentativa de tornar o mercado apetecível para os senhorios e, deste modo, aumentar o número de imóveis disponíveis nesta modalidade.

Em 2012, com a entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e da Lei nº31/2012, de 14 de Agosto, pretendeu-se criar um mecanismo de actualização das rendas dos contratos celebrados antes de 1990, a flexibilização dos prazos de duração dos contratos e a criação do Banco Nacional de Arrendamento, que agiliza o processo de despejo quando o inquilino não cumpre as obrigações a que está inerente.

Até ao presente, outras alterações legislativas surgiram, e muitas são as dúvidas que se levantam, quer quanto à posição do senhorio, quer quanto à posição do inquilino. Todavia, em seguida, devido à sua grande importância, é opção tratar aqui sumariamente da figura do despejo.

1.Acção de despejo

A acção de despejo visa *“cessar a situação jurídica do arrendamento sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação”* (Art.14º/nº1 do NRAU). Esta acção de despejo é exigida apenas nos casos em que a lei imponha o recurso à via judicial e, em termos gerais, baseia-se no incumprimento do contrato pela parte contrária, pressupondo uma conduta grave e reiterada que torne inexigível a manutenção do arrendamento.

1.1. Fundamentos da acção de despejo

O senhorio poderá e deverá avançar com a acção de despejo quando a resolução do contrato de arrendamento tenha como fundamento o incumprimento, por parte do arrendatário, de algumas das suas obrigações. Será o caso das seguintes situações:

- (i) Violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio (Art.1083º/nº2/alínea a) do CC);
- (ii) Utilização do imóvel contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública (Art.1083º/nº2/alínea b) do CC);
- (iii) Uso do locado para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio (Art.1083º/nº2/alínea c) do CC);
- (iv) Não uso do locado por mais de 1 ano, com excepção das situações de força maior ou de doença; cumprimento de deveres militares ou profissionais do próprio, do cônjuge, ou de quem viva em união de facto; quando o imóvel for habitado por alguém com direito de uso ou a ausência se dever a prestação de apoios continuados a pessoas com grau de incapacidade igual ou superior a 60% (Art.1083º/nº2/alínea d) do CC);
- (v) Cessão total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio (Art.1083º/nº2/alínea e) do CC).

1.2. Outras notas sobre a acção de despejo

Enquanto decorre a acção em tribunal, o inquilino tem de continuar a pagar as rendas. Bem como outros eventuais encargos ou despesas que sejam da sua responsabilidade. Se não o fizer por mais de 2 meses, é notificado para, em 10 dias, repor os valores em atraso e pagar uma indemnização ao senhorio. Desrespeitando o prazo de 10 dias, o senhorio pode requerer o despejo imediato.

A sentença que decreta a cessação do arrendamento servirá, posteriormente, de base à acção executiva para entrega do imóvel, caso o arrendatário não o desocupe voluntariamente.

2.Procedimento especial de despejo

Com a reforma operada, mantém-se a figura da acção de despejo como já existia e como anteriormente foi referida, mas é criado um novo mecanismo – o Procedimento Especial de Despejo (PEC) – com vista a efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes (Art.15º/nº1 do NRAU). O processo é mais simples, eficaz e célere do que a acção de despejo.

2.1. Fundamentos do procedimento especial de despejo

Independentemente do fim a que se destina o arrendamento, apenas pode servir de base ao PEC os fundamentos previstos no nº2 do Art.15º do NRAU:

- (i) Quando senhorio e inquilino acordam por escrito terminar o contrato do inquilino e este não desocupa o local na data acordada;
- (ii) Quando o contrato tem um prazo, não renovável e o inquilino não desocupa o local no fim do mesmo;
- (iii) Quando o contrato tem um prazo, o senhorio comunica ao inquilino que pretende que o mesmo termine em determinada data e o inquilino não desocupa o local na data comunicada pelo senhorio;
- (iv) Quando o contrato não tem prazo, mas o senhorio tem o direito de o terminar (com a antecedência de 2 anos; por necessitar da casa para sua habitação; ou quando

- pretenda executar obras de remodelação ou restauro profundo ou demolir o imóvel) e o inquilino não desocupa o local na data comunicada pelo senhorio;
- (v) Quando, na sequência do processo de actualização das rendas e transição para o NRAU, o senhorio termina o contrato de arrendamento, pagando uma indemnização;
 - (vi) Quando o inquilino deixou de pagar a renda, o senhorio termina o contrato com esse fundamento e o inquilino não desocupa o local na data comunicada pelo senhorio;
 - (vii) Quando o senhorio é obrigado por autoridade pública a executar obras e o inquilino não aceita a execução das obras não desocupando o local na data comunicada pelo senhorio;
 - (viii) Quando o inquilino comunica ao senhorio que pretende terminar o contrato, mas não desocupa o local na data por ele indicada.

2.2. Formalidades

Para dar início ao PEC, deve o requerente apresentar o requerimento junto do Banco Nacional do Arrendamento (BNA), criado para esta finalidade e com competência em todo o território nacional. O requerimento pode ser apresentado por via electrónica no sítio do BNA ou presencialmente numa das secretarias judiciais competentes.

Para poder iniciar um PED no BNA, o senhorio tem de ser possuidor de contrato de arrendamento escrito, com o imposto do selo liquidado junto do serviço de Finanças ou cujas rendas tenham sido declaradas para efeitos de IRS ou IRC (Art.15º/nº4 do NRAU).

2.3. Oposição

Depois de notificado pelo BNA, o inquilino tem o prazo de 15 dias para opor-se à pretensão (Art.15º-F/nº1 do NRAU). A oposição feita com recurso a um advogado, apenas pode ser apresentada via electrónica, com menção da existência do mandato e do domicílio profissional do mandatário, sob pena de pagamento imediato de uma multa no valor de 2 unidades de conta processuais (204 euros). A oposição deve ser acompanhada do documento comprovativo do pagamento da taxa de justiça devida ou do pedido de apoio judiciário.

Com excepção dos casos de apoio judiciário, o arrendatário terá ainda de proceder ao pagamento de uma caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo de 6 rendas, quando exista:

- a) Mora igual ou superior a 2 meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por sua conta;
- b) Mora superior a 8 dias no pagamento da renda, por mais de 4 vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses;
- c) Oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública.

Não procedendo ao pagamento da taxa de justiça e da caução aplicável, a oposição não será considerada (Art.15º-F/nº4 do NRAU). A intervenção dos tribunais é obrigatória se o arrendatário se recusar a desocupar o imóvel ou se apresentar oposição, contestando os fundamentos do despejo. Nestes casos, o BNA envia o processo para o tribunal competente, em regime especial e urgente. A audiência de julgamento deverá realizar-se no prazo de 20 dias.

Qualquer constituição, modificação ou extinção de direitos relacionados com o arrendamento de um imóvel ou fracção deve ser cuidadosa, pronta e previamente aconselhada por advogado e

qualquer procedimento de despejo, quer por via administrativa, quer por via judicial, deverá também contar com o apoio de um advogado.

Carina Ramos Ferreira