

O DESPEJO NO NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO

- Tramitação a utilizar quando está em causa a falta de pagamento das rendas -

Miguel Serra¹

RESUMO

I – No início de vigência do Novo Regime de Arrendamento Urbano, a doutrina e a Jurisprudência dos tribunais de primeira instância defendia que a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, tinha deixado de ocorrer no tribunal, através da acção declarativa de despejo, operando a resolução por parte do senhorio, por via extrajudicial.

II – Hoje entende-se que a acção de despejo para obtenção da resolução do contrato de arrendamento, com base na falta de pagamento de rendas, é um meio ao dispor do senhorio, que a NRAU não veio eliminar.

III - O Senhorio tem o direito de obter a resolução extrajudicial do contrato de arrendamento, com base na falta de pagamento de rendas, mas também não lhe é vedado, em alternativa, intentar acção de despejo para obter a declaração de resolução do contrato de arrendamento.

1 - Introdução

As normas vigentes que incidem sobre a realidade do arrendamento urbano, idealmente deveriam ser como que o fiel de uma balança, harmonizando interesses que são contraditórios e conflitantes. O direito de propriedade e o direito de habitação são ambos constitucionalmente consagrados, sendo ambos essenciais para a economia e para o bem-estar social. A lei anterior era frequentemente conhecida por muitos juristas, como “a lei do inquilinato”, porquanto protegia em muitas situações os interesses dos inquilinos. Terá a nova lei finalmente alcançado o tão almejado equilíbrio?

Desde logo, podemos afirmar que o Novo Regime do Arrendamento Urbano, (NRAU) aprovado pela Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro parece não ter deixado contentes, nem proprietários, nem inquilinos. Veja-se, a título de exemplo, a questão do despejo. A falta de pagamento de rendas era considerada pelo Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo D.L. 321-B/90 de 15/10 como motivo de resolução do contrato, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 64º, sendo que tal resolução implicava necessariamente a interposição de uma acção declarativa de despejo – artigo 63º n.º 2. Porém, os senhorios queixavam-se e com razão, que as acções de despejo, principalmente nas grandes cidades, arrastavam-se durante vários anos, inviabilizando a efectivação do despejo, num prazo razoável. Muitos proprietários não colo-

¹ Instituto Politécnico de Castelo Branco, Escola Superior de Gestão.

cavam a sua propriedade no mercado de arrendamento, com receio de não a conseguirem recuperar em tempo útil, em caso de incumprimento no pagamento de rendas. Se fosse possível resolver este problema, muitas propriedades entrariam no mercado de arrendamento, beneficiando não só os seus proprietários, mas também os inquilinos, pois o mercado encarregar-se-ia de baixar as rendas, por via do aumento da oferta.

2 - Acção de Despejo

De acordo com o n.º 1 do artigo 14º da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro “ *A acção 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*”.

Nos primeiros meses após a entrada em vigor do Novo Regime do Arrendamento Urbano, podemos dizer que num primeiro embate, a generalidade da Doutrina e da Jurisprudência dos Tribunais de 1ª Instância entendia que o número de casos em que era necessário recorrer à acção de despejo para obter a cessação do arrendamento tinha diminuído. Por outro lado, a acção de despejo tinha deixado de possibilitar a obtenção da efectiva desocupação do arrendado (através do Mandado de Despejo que era requerido e ordenado na própria acção declarativa de despejo – artigo 59º da R.A.U.), já que com o novo regime, a desocupação passava a ser obtida através da acção executiva para entrega de coisa imóvel arrendada, conforme artigo 928º e seguintes do C.P.C. . Na verdade, a NRAU faz uma distinção entre a fase declarativa e executiva.

Ora, o artigo 1083º, n.º 1 e n.º 2 do C.C. enuncia as situações que uma vez verificadas, impõem o recurso à via judicial, ou seja, à acção declarativa de despejo para fazer cessar a relação jurídica de arrendamento, de acordo com n.º 2 do artigo 1084º. No entanto, ao contrário do que acontecia na R.A.U., no artigo 64º, as causas de resolução constantes do artigo 1083º do C.C. não são taxativas, mas meramente exemplificativas. O elenco das causas de resolução correspondente às cinco alíneas do n.º 2 do artigo 1083º do C.C. é meramente exemplificativo, dado o facto de a lei usar a expressão “designadamente”. Com a NRAU, como afirma Maria Olinda Garcia in “A nova disciplina do arrendamento urbano”, pag. 23, Coimbra Editora “qualquer tipo de incumprimento (não expressamente referido nas suas alíneas) pode fundamentar a resolução, desde que pela sua gravidade ou consequências torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento”.

Para além das causas de resolução que são referidas neste artigo (a violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou normas constantes de regulamento de condomínio, a utilização do prédio contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública, o uso do prédio para fim diverso daquele a que se destina, entre outras), qualquer incumprimento por parte do arrendatário, pode ser causa de resolução, desde que pela sua gravidade e consequências torne inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento: por exemplo obras não autorizadas, como demolir paredes ou abrir portas. Tais actos são ilícitos e susceptíveis de serem fundamento de resolução do contrato. O mesmo acontece com a falta de residência permanente desde que o contrato tenha sido celebrado para esse fim.

Para além das causas de resolução enumeradas no artigo 1083º, cumpre realçar outra, constante do n.º 3 do artigo 36º da Lei n.º 6/2006, que também impõe o recurso à acção de despejo: caso o arrendatário se oponha à realização de actos necessários à avaliação fiscal ou à determinação do coeficiente de conservação do local arrendado, não permitindo o acesso ao interior do imóvel.

Será pois o Juiz, caso a caso, que irá decidir se o incumprimento por parte do arrendatário é suficientemente grave, que pelas suas consequências torne inexigível ao senhorio a manuten-

ção do arrendamento. Esta solução legislativa tem vindo a ser criticada, porquanto poderá vir a gerar instabilidade e insegurança. Até aqui estavam perfeitamente definidas as causas de resolução, existindo jurisprudência e doutrina sedimentada, o que oferecia segurança e confiança.

A lei também impõe o recurso à via judicial, nomeadamente à acção de despejo, quando o senhorio denuncia o contrato de duração indeterminada com os fundamentos previstos nas alíneas a) e b) do artigo 1101º, conforme dispõe o n.º 1 do artigo 1103º do C.C..

Assim, a denúncia pelo senhorio do contrato de duração indeterminada com base: *na necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1º grau* (alínea a)) e *a denúncia para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos* (alínea b)), impõe o recurso à acção de despejo.

Com o objectivo de acelerar o despejo, com o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o legislador criou novos títulos executivos, que constam do artigo 15º da Lei 6/2006, que comprovam a cessação do contrato de arrendamento, dispensando-se assim o recurso à acção declarativa de despejo.

No âmbito da RAU, a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, tinha lugar no âmbito da acção judicial de despejo.

Com o NRAU, em caso de mora do arrendatário no pagamento de renda, encargos ou despesas superior a três meses, (e também no caso de oposição à realização de obra ordenada por autoridade pública - veja-se o n.º 3 do artigo 1083º), a lei permite ao senhorio proceder à resolução do contrato, de acordo com o artigo 1083º do C.C., mas tal resolução opera mediante comunicação à outra parte, como resulta da leitura do artigo 1084º n.º 1, sendo que tal comunicação é realizada nos termos do n.º 7 do artigo 9º do NRAU. Assim, a comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato de arrendamento por resolução com base na mora no pagamento de renda superior a três meses, é feita mediante notificação judicial avulsa, ou mediante contacto pessoal de Advogado, Solicitador, ou Solicitador de Execução. Resta saber se a resolução pode ser feita apenas extrajudicialmente, ou também em alternativa judicialmente. Adiante veremos.

Nestas hipóteses em que a resolução por parte do senhorio opera por via extrajudicial, o arrendatário poderá ainda neutralizar o efeito extintivo da comunicação do senhorio, se eliminar o efeito resolutivo no prazo de 3 meses a contar dessa comunicação (pagando as rendas em atraso, acrescidas de 50%, ou comunicando ao senhorio a sua não oposição à realização das obras).

A comunicação do senhorio só produz, assim, o efeito extintivo, 3 meses depois de ter sido enviada ao arrendatário, e caso ele não elimine o fundamento extintivo.

O Senhorio ficará assim passados 6 meses, na melhor das hipóteses, com um título executivo composto, ou seja, que é constituído pela notificação judicial avulsa, ou comunicação resultante do contacto pessoal de Advogado, Solicitador ou Solicitador de Execução e o contrato de arrendamento nos termos da alínea e) do artigo 15º do NRAU. Com tal título executivo poderá instaurar Acção Executiva para Entrega de Coisa, imóvel arrendado de acordo com o artigo 930º-A do C.P.C. para obter a efectiva desocupação do arrendado.

2.1 – A Acção de despejo com base na falta de pagamento das rendas em particular

Como já se disse, logo após a entrada em vigor da lei, a doutrina entendeu que acção de despejo viu o seu campo de aplicação ser consideravelmente reduzido face à R.A.U. Segundo a Professora Olinda Garcia, o legislador com a NRAU teve a intenção clara de retirar dos Tri-

bunais, a acção de despejo, com base no não pagamento das rendas.^{2 3}

Outra corrente doutrinal defendia que ainda era possível recorrer à resolução judicial por falta de pagamento de renda, mas só quando a mora no pagamento de renda for inferior a três meses, uma vez que a lei agora dispõe de um procedimento próprio (resolução extrajudicial), quando a mora no pagamento de renda excede os três meses.^{4 5}

Assim, todas tinham em comum o facto de defenderem que quando a mora no pagamento das rendas era superior a três meses, não era possível recorrer à resolução judicial por falta de pagamento de rendas.

2.1.1 - Posição Adoptada no início de vigência da Lei.

Não obstante tais entendimentos, logo desde a publicação da lei parecia-nos, que pelo menos em três situações era defensável a existência de acções de despejo que tivessem como fundamento, a falta de pagamento das rendas:

1) Suponhamos que estamos perante um contrato de arrendamento urbano celebrado em 1995, de forma verbal e o arrendatário não paga a renda há já seis meses.

Não temos contrato de arrendamento escrito, pelo que não é possível obter o título executivo composto que o legislador criou na alínea e) do artigo 15º. Se permanecermos fiéis à posição segundo a qual, o legislador quis retirar dos tribunais a acção de despejo com base na falta de pagamento de rendas, nunca poderemos obter a desocupação do arrendado, pois não é possível obter o título executivo composto. Por isso mesmo, deve ser possível nesta situação recorrer à acção de despejo, tendo o senhorio de alegar e provar a impossibilidade de obtenção do título executivo composto, por inexistência de contrato escrito (defendíamos nós, nos primeiros dias de vigência da lei). Embora alguns defendessem que o legislador quis mesmo terminar em absoluto com as acções de despejo com base na falta de pagamento de rendas, e o senhorio teria necessariamente que intentar acção declarativa para que fosse declarada a existência do arrendamento, suprindo-se assim a falta de documento escrito.

2 Na verdade, de acordo com a Escola de Coimbra, representada por Maria Olinda Garcia, “A acção de despejo tem agora um âmbito aplicativo inferior àquele que tinha anteriormente, pois diminuiu o número de hipóteses em que o senhorio tem de recorrer à acção de despejo para obter a cessação da relação de arrendamento (vd. artigos 1184º e 1103º do C.C.) e esta acção deixou de ser o meio idóneo para obter a efectiva desocupação do local arrendado, já que essa matéria passou para o âmbito da acção executiva para entrega de coisa certa”, in “A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano”, pag 97, Maria Olinda Garcia, Coimbra Editora.

3 No mesmo sentido, Isabel Rocha e Paulo Estima, in “Novo Regime do Arrendamento Urbano”, Porto Editora, pags 17 e 18:

“De facto, a NRAU prevê duas situações de resolução extrajudicial do contrato, por iniciativa do senhorio (artigo 1083º. n.º 3) a saber:

- mora do senhorio superior a 3 meses no pagamento da renda, encargos ou despesas; e
- oposição do arrendamento à realização de obras ordenada por autoridade pública.

Nestas situações, a resolução opera através de comunicação efectuada mediante notificação avulsa, ou contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, nos termos do art.º 7º do artigo 9º da presente lei (...). O recurso à acção de despejo só deve ter lugar, naturalmente quando o senhorio não disponha de título executivo (previsto no art.º 15º), nomeadamente quando pretenda fazer cessar o arrendamento com um dos fundamentos previstos no art.º 1082 do CC, ou nos termos gerais de direito com base em incumprimento do arrendatário (art.º 1083 n.º 1 do C.C.) e ainda quando pretenda denunciar o contrato nos termos dos artigos 1101º alíneas a) e b) do C.C.”

4 Por outro lado, e de acordo com Luís Duarte Manso e Nuno Teodósio Oliveira, in “Direito do Arrendamento Urbano”, Quid Juris, pag. 129:

“Basta o atraso por mais de três meses no pagamento de, pelo menos, uma renda para fundamentar a resolução extrajudicial do contrato de arrendamento. Contudo, tal falta de pagamento, também poderá justificar a resolução do contrato, mesmo quando a mora tenha duração inferior, embora, neste caso, a resolução opere por via judicial, tendo de ser decretada em sede de despejo (art.º 1083º n.º 2 e 14 da NRAU).”

5 Neste sentido, veja-se também Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge, Juízes de direito, Assessoras no S.T.J., in “Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e Legislação Complementar”, pag. 192, Quid Juris.

2) A segunda situação assentava na seguinte factualidade: estamos perante um contrato escrito, existindo quatro meses de rendas em atraso, mas nunca foi possível efectuar a comunicação a que alude n.º 7 do artigo 9º, porque o arrendatário, não obstante as diversas tentativas, sempre se conseguiu furtar a recebê-la. Nunca se conseguiu comunicar a resolução ao arrendatário.

Também nesta situação se deveria permitir o recurso à acção declarativa de despejo.⁶

3) A terceira situação tem a ver com o facto de em abstracto, a falta de pagamento da renda também poder fundamentar a resolução do contrato de arrendamento, mesmo quando a mora tenha duração inferior a três meses, operando neste caso a resolução por via judicial, ou seja por via da acção de despejo.

Só que nesta situação teria que se alegar e provar, que a falta de pagamento de uma ou duas rendas, era de tal forma grave, que tornaria inexigível ao senhorio, a manutenção do contrato de arrendamento.

Por um lado, poderemos dizer que em certos casos o não pagamento atempado de uma renda poderá levar a que o senhorio passe muitas dificuldades, se o mesmo sobrevive com o produto da renda e portanto seria para este inexigível a manutenção do arrendamento.

Por outro lado, também é defensável a posição segundo a qual, o legislador assumiu a opção segundo a qual, apenas as situações de mora superiores a 3 meses de renda, constituem incumprimento grave que justifique a resolução do contrato de arrendamento.

De qualquer forma, admitindo que a resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio, com base na falta de pagamento das rendas, pode operar judicialmente, quando as rendas em dívida sejam inferiores a 3 meses, sempre seria necessário alegar e provar, em sede judicial, que esse incumprimento, pela sua gravidade ou consequências, tornaria inexigível ao senhorio, a manutenção do arrendamento – n.º 2 do artigo 1083º.

Para além de tal prova se afigurar extremamente difícil, parece que será preferível ao senhorio aguardar pela mora no pagamento da renda superior a 3 meses e proceder à resolução do contrato por forma extrajudicial, mediante comunicação à outra parte, pois tendencialmente a acção declarativa arrastar-se-á por mais do que seis meses.

Sublinhe-se este era o nosso entendimento.

2.1.2 – Posição na Actualidade

Mas entretanto, já alguma água correu debaixo da ponte. Como é sabido, o tempo é indispensável para que todos nós possamos ponderar e entender o alcance da lei, sobretudo quando o legislador não é cristalino na expressão das suas intenções. Se já antes defendíamos, que em certas situações continuava a ser possível recorrer à acção de despejo para obtenção da resolução do contrato de arrendamento, com base na falta de pagamento de rendas, hoje parece-nos que tal via é um meio ao dispor do senhorio que a NRAU, não veio eliminar.⁷ ⁸ Não obstante a desafortunada redacção do n.º 3 do artigo 1083º, pensamos que o senhorio continua a ter o direito de acção, e que o legislador ao criar a resolução extrajudicial, apenas pretendeu agilizar e facultar um acesso mais rápido à entrega coerciva do arrendado.

⁶ Esta posição também é defendida pelos Juizes de Direito – Assessores do Supremo de Tribunal de Justiça, Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge, in “Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e Legislação Complementar”, da editora Quid Júris, na pag. 171

⁷ , Neste sentido Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge, in “Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e Legislação Complementar”, Quid Júris, 2ª Edição, nas pag. 324 e 328.

⁸ Veja-se Gravato Morais in “Novo Regime do Arrendamento Comercial”, Almedina 2006, págs 104 e 105.

A favor desta posição existem vários argumentos que têm vindo a ser acolhidos pela Jurisprudência. Assim, a resolução do contrato de arrendamento com base na falta de pagamento de rendas fora dos Tribunais, não afasta a possibilidade da resolução judicial, não sendo mais do que um meio suplementar que foi colocado à disposição do senhorio face ao enfartamento dos tribunais, tendo em vista a celeridade da obtenção efectiva do despejo. O Acórdão da Relação de Lisboa de 23 de Outubro de 2007, referente ao processo, 6397/2007-7 in dgsi.pt/trl, bem como o Acórdão da mesma Relação de 13-03-2008, referente ao processo 1154/2008-6⁹, adoptam esta posição sustentando que existem pelo menos quatro situações que permitem ao senhorio resolver o contrato de arrendamento, existindo falta de pagamento de rendas:

- a impossibilidade de instaurar acção executiva para entrega de coisa certa e para pagamento de renda por falta de título executivo no caso de o contrato de arrendamento não ter sido reduzido a escrito, uma vez que, nos termos do disposto no artigo 15º nº 1 al. e) e nº 2 do NRAU, não sendo o locado desocupado, podem servir de base à execução, “em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação prevista no nº 1 do artigo 1084º do Código Civil”, sendo o contrato de arrendamento “título executivo para a acção de pagamento de renda quando acompanhado do comprovativo da comunicação ao arrendatário do montante em dívida”;
- a possibilidade de cumular o pedido de resolução com o de indemnização ou, subsidiariamente, com o de denúncia, quando esta tenha de operar pela via judicial, e de invocar, simultaneamente, vários fundamentos para o pedido de resolução contratual;
- a possibilidade de demandar, em simultâneo e num só processo, o arrendatário e o respectivo fiador;
- a possibilidade de dedução de pedido reconvenicional por parte do arrendatário, evitando-se que tal matéria seja relegada para a oposição à execução.

Outro argumento é o de que o artigo 14º da Lei 6/2006 de 27 de Fevereiro não exclui a instauração de acções destinadas a obter o despejo com base na falta de pagamento de rendas, e que tal artigo se aplica a todas as acções de despejo. Postula o artigo 14º que “ A acção 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”, constando do seu n.º 3 que “na pendência da acção de despejo as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais”. O n.º 4 estabelece que “ se o arrendatário não pagar ou depositar as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período superior a três meses, é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito, incluindo a indemnização devida (...)”. Por sua vez, no n.º 5 consta que “ Se dentro daquele prazo, os montantes não forem pagos ou depositados, o senhorio pode obter certidão, do auto relativa a estes factos, a qual constitui título executivo para efeitos de despejo do local arrendado.” Ora, da leitura deste artigo, podemos concluir que a acção de despejo na NRAU pode abranger também a resolução do contrato com base na falta de pagamento de rendas. Inclusive, o n.º 1 do artigo 1048º do Código Civil ao estatuir que “O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa ou para a oposição à execução destinadas a fazer valer esse direito, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041º” permite-nos afirmar que podemos interpretar o conceito de acção de despejo na NRAU, num sentido amplo.

Também outro argumento se vem utilizando a favor desta posição: Se entendêssemos que não seria possível recorrer à acção despejo para resolução do contrato de arrendamento com

⁹ Veja-se também Acórdão da Relação de Lisboa de 31-1-2008, referente ao processo, 0736573, in dgsi.pt/trl

base na falta de pagamento das rendas, estaríamos a enveredar por um retrocesso “na tutela judicial do direito de propriedade do senhorio”.¹⁰

Por outro lado, estaríamos mesmo porventura perante uma violação do n.º 1 do artigo 20º da Constituição da República Portuguesa que consagra o direito à justiça e aos tribunais, pelo que uma interpretação diversa seria potencialmente inconstitucional.

Conclusão

O senhorio tem agora ao seu dispor dois meios alternativos de obtenção do despejo do imóvel arrendado, no caso de não pagamento de rendas.

Poderá assim optar pela acção declarativa de despejo ou pela resolução extrajudicial, podendo em face das circunstâncias do caso concreto escolher o meio que considerar mais expedito.

No entanto, o problema não se resolve apenas com a criação de um meio alternativo, pois a entrega efectiva do imóvel passa em ambos os casos, pela instauração de uma acção executiva para entrega do imóvel arrendado e aqui tem havido atrasos que afectam toda a acção executiva, pelo que em muitos casos não é hoje mais rápido obter o despejo de um imóvel, quando o inquilino não paga as rendas.

Bibliografia

- Maria Olinda Garcia “A nova disciplina do arrendamento urbano”, Coimbra Editora;
- Isabel Rocha e Paulo Estima, in “Novo Regime do Arrendamento urbano” Porto Editora;
- Luís Duarte Manso e Nuno Teodósio Oliveira, in “Direito do Arrendamento Urbano”, Quid Juris;
- Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge, Juizes de Direito, Assessores no S.T.J., in “Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e Legislação Complementar”, Quid Juris, Reimpressão, 2006;
- Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge, em “Arrendamento Urbano, Novo Regime adoptado e legislação Complementar”, da editora Quid Juris, 2º Edição;
- Gravato Morais in “Novo Regime do Arrendamento Comercial”, Almedina 2006;
- Acórdão da Relação de Lisboa, de 23 de Outubro de 2007, referente ao processo, 6397/2007-7, in dgsi.pt/trl;
- Acórdão da Relação de Lisboa, de 13-03-2008, referente ao processo 1154/2008-6, in dgsi.pt/trl;
- Acórdão da Relação de Lisboa, de 31-1-2008, referente ao processo, 0736573, in dgsi.pt/trl;
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, referente ao processo 0837636 de 20/04/2009, in dgsi.pt/jtrp

¹⁰ Nestes sentido Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, processo 0837636 de 20/04/2009, in dgsi.pt/jtrp