



NOTÍCIAS, NOVIDADES, TÓPICOS ACTUAIS

# O PROCESSO ESPECIAL DE DESPEJO E O DESPEJO JUDICIAL

**“(...) a acção judicial de despejo destina-se a obter a cessação de um contrato de arrendamento, e a consequente ordem de desocupação do locado.”**

Numa altura em que o Arrendamento em Portugal volta a assumir uma relevância social importante, abordamos o tema de saber quando é que um senhorio pode recorrer ao Procedimento Especial de Despejo, previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (doravante apenas designada de NRAU), e quando é que se torna necessário intentar acção judicial de Despejo, esta prevista no Código de Processo Civil.

Em traços gerais, a acção judicial de despejo destina-se a obter a cessação de um contrato de arrendamento, e a consequente ordem de desocupação do locado. Isto, em situações nas quais, havendo fundamento para fazer cessar (ou ter já cessado, por alguma causa) o arrendamento, o arrendatário recusa proceder à entrega do imóvel locado, na data prevista na lei, fixada no contrato ou acordada entre as partes.

Porém, o legislador prevê a possibilidade de se lograr o despejo sem recurso aos tribunais. É o denominado **Procedimento Especial de Despejo (PED)**, que corre termos no Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS - antigo Balcão Nacional do Arrendamento), iniciando-se com a apresentação de um formulário electrónico e de alguma documentação obrigatória de suporte.

No caso do despejo ter por base a resolução com fundamento em mora no pagamento de rendas, cumulativamente com o pedido de despejo, poderá ser peticionado, no mesmo formulário, o valor correspondente às rendas em atraso.

Apresentado o requerimento, o arrendatário é notificado pelo BAS para, no prazo de 15 (quinze) dias:

**AUTORES**



**JOANA VICENTE**  
Advogada



**MÓNIA FIGUEIREDO**  
Advogada

(i) desocupar o locado, e, sendo caso disso, pagar o valor correspondente às quantias peticionadas; ou

(ii) deduzir oposição à pretensão ou requerer o diferimento da desocupação.

No caso de o Arrendatário se opor ao Despejo, o processo é remetido ao Tribunal Cível convertendo-se numa acção judicial.

O mesmo acontecerá se o arrendatário solicitar o diferimento da desocupação, isto é, a protelação da saída do local, por razões sociais e imperiosas.

Não existindo oposição do arrendatário ao despejo, nem sendo requerido o deferimento da desocupação, o BAS converte o requerimento de despejo em **título de desocupação do locado**, sendo, concedida, de imediato, a decisão judicial que confere legitimidade às autoridades para entrar coercivamente no locado. Caberá, assim, ao Agente de Execução ou ao Notário nomeados para o efeito, a deslocação ao imóvel para assegurar a sua tomada de posse, realizado que seja, pelo senhorio, o pagamento dos respectivos honorários.

Regra geral, o PED é a forma mais célere e económica de recuperar a posse do imóvel quando este não é, voluntariamente, entregue pelo arrendatário. Contudo, atento o volume de processos em curso no BAS, contrariamente à intenção inicial do legislador (de que a tramitação do PED demorasse cerca de três meses), um processo especial de despejo pode demorar entre cerca de 6 (seis) meses a 1 (um) ano, até à desocupação do locado.

Sucede que nem todos os contratos de arrendamento permitirão o acesso a esta via extrajudicial (ou parajudicial). Para tanto, é necessário que estejam reunidos os seguintes requisitos:

1) Existência de contrato escrito e assinado por ambas as partes;

2) Conhecimento do número de contribuinte de cada um dos arrendatários;

**“Não existindo oposição do arrendatário ao despejo, nem sendo requerido o deferimento da desocupação, o BAS converte o requerimento de despejo em título de desocupação do locado, sendo, concedida, de imediato, a decisão judicial que confere legitimidade às autoridades para entrar coercivamente no locado.”**

3) Declaração do contrato perante a Autoridade Tributária, com o conseqüente pagamento do Imposto do Selo devido pelo senhorio, e cumprimento das demais obrigações fiscais que impendem sobre o mesmo;

4) Existência de comunicação enviada com todas as formalidades legais, relativamente ao motivo da cessação do contrato, sendo indispensável a prova da recepção por parte de cada um dos arrendatários (particularmente importante no caso de se tratar de cônjuges).

Não podendo ou não pretendendo o senhorio recorrer ao BAS, tem como alternativa a clássica **acção declarativa judicial**, a qual será tramitada, na sua totalidade, nos Tribunais Cíveis.

A acção inicia-se com a apresentação de uma petição inicial, na qual devem ser explanados os motivos subjacentes ao pedido de despejo, podendo, também esta acção, ser cumulada com pedido de pagamento de rendas em dívida, quando seja esse o motivo da resolução do contrato de arrendamento.

Distribuído o processo, a secretaria judicial notificará o arrendatário para, no prazo de 30 (trinta) dias, contestar os factos, sendo que, não o fazendo, considerar-se-ão os mesmos confessados. Também neste caso, no prazo da contestação, poderá o arrendatário formular pedido de deferimento da desocupação do locado, desde que facultando fundamentos e as respectivas provas.

Caberá ao tribunal, de acordo com o volume de processos que tenha pendentes, tramitar o processo, que poderá implicar audiência prévia, decisões interlocutórias (caso exista pedido de diferimento da desocupação, por exemplo) e culminará na audiência final, seguida da prolação de sentença, por escrito.



Obtida sentença favorável ao senhorio, isto é, considerando-se procedente a resolução do contrato e, em consequência, determinando-se a desocupação do locado, o cenário mais provável ser a não entrega voluntária pelo arrendatário. Nesta hipótese, ver-se-á o senhorio forçado a avançar com uma subsequente acção executiva para entrega de coisa certa. Semelhante medida exigirá o pagamento coercivo das rendas em falta.

Assim, e em suma, o recurso aos tribunais, além de ser uma acção mais onerosa e morosa, poderá, em último reduto, obrigar à necessidade de apresentação de acções adicionais, para conseguir a entrega efectiva do locado e/ou o ressarcimento de rendas em dívida.

Face ao exposto, é aconselhável obter aconselhamento jurídico quer na elaboração do contrato de arrendamento, quer no envio das comunicações que visem a sua cessação, pois ambas as fases podem ser determinantes nas ferramentas legais à disposição dos Senhorios.

