

NRAU – INTERPRETAÇÃO JURISPRUDENCIAL DOS PRECEITOS INOVADORES

No dia 27 de Fevereiro de 2006 foi publicada na I Série A do Diário da República a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, a qual aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano”

Chambers Europe Excellence 2009, IFLR Awards 2006 & Who’s Who legal Awards 2006, 2008

“Melhor Sociedade de Advocacia de negócios da Europa do Sul”

ACQ Finance Magazine, 2009

“Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente”

Clients Choice Award - International Law Office, 2008

“Melhor Departamento Fiscal do Ano”

International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008

Prémio Mind Leaders Awards™
Human Resources Suppliers 2007

NRAU - Parte I

No dia 27 de Fevereiro de 2006 foi publicada na I Série A do Diário da República a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, a qual aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Decorridos cerca de dois anos e meio desde a data da entrada em vigor de quase todos os seus artigos - 120 dias após a sua publicação -, importa apurar de que modo os nossos Tribunais Superiores têm vindo a interpretar os preceitos que têm carácter inovador.

O n.º 3 do artigo 1083.º do Código Civil (na redacção do NRAU) estabelece que “É inexigível ao senhorio a manutenção do contrato de arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, (...)”.

Segundo o artigo 1084.º/1 do mesmo diploma, quando a resolução pelo senhorio se fundar no disposto naquele preceito, opera por comunicação à contraparte, onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida.

O n.º 7 do artigo 9.º do NRAU determina que “A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil, é efectuada mediante notificação avulsa, ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original.”

Uma das questões que tem vindo a ser

objecto de análise em inúmeros Acórdãos proferidos pelos nossos Tribunais Superiores é a de saber se, em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, o senhorio pode lançar mão da acção de despejo ou se, pelo contrário, lhe é imposto que recorra à notificação avulsa ou ao contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, estando-lhe vedado o uso daquela via judicial.

Na resposta a essa pergunta têm vindo a confrontar-se duas teses: segundo uma delas, claramente minoritária, em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, o senhorio está obrigado a proceder à resolução do contrato de arrendamento através do mecanismo (extrajudicial) previsto no artigo 1084.º/1 do Código Civil, pelo que o uso da via judicial constitui excepção dilatória inominada; de acordo com a outra tese, que foi adoptada em quase todos os arestos que versaram sobre o tema, o NRAU apenas contém um meio facultativo de resolução (extrajudicial) do contrato de arrendamento.

Os defensores da primeira tese invocam a favor desta os seguintes argumentos:

1. A letra do n.º 1 do artigo 14.º do NRAU (“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.” – nosso sublinhado), conjugada com o facto de o artigo 1083.º/2 do Código Civil apenas impor o recurso à via judicial para promover a cessação do con-

NRAU – INTERPRETAÇÃO JURISPRUDENCIAL DOS PRECEITOS INOVADORES (PARTE I)

trato de arrendamento nas situações nele previstas.

2. O artigo 1084.º/1 do Código Civil reveste natureza imperativa, por força do disposto no artigo 1080.º do mesmo diploma, dado que não existe disposição legal em contrário, o que significa que o senhorio não pode abster-se de efectuar a comunicação nele prevista para obter a resolução do contrato de arrendamento.

3. Subjazem ao NRAU preocupações de celeridade e de simplicidade.

4. Verificado o circunstancialismo previsto no artigo 1083.º/3 do Código Civil, não deverá ser deixada ao critério do senhorio a opção de recorrer a qualquer uma das vias para a resolução do contrato de arrendamento, na medida em que subjacentes às normas que regulam a cessação desse vínculo contratual estão razões de ordem e interesse público.

5. Não existe um interesse relevante do senhorio que justifique um regime opcional ou facultativo.

6. O senhorio não tem vantagem em intentar uma acção de despejo com fundamento na falta de pagamento de rendas, uma vez que, com a revogação do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15/10 (Regime do Arrendamento Urbano), deixou de existir a faculdade de o senhorio requerer mandado para a execução do despejo. Isto porque, quando a Lei exige como modo de resolução do contrato o recurso à acção de despejo, o senhorio, obtendo

decisão favorável do Tribunal, fica munido apenas de um título executivo, carecendo de instaurar a respectiva execução nos termos da lei do processo, para a hipótese de o arrendatário não cumprir com a condenação.

7. O artigo 1048.º/1 do Código Civil é uma norma de previsão mais lata para o regime da locação em geral e não uma norma específica para a cessação do contrato de arrendamento.

Aqueles que defendem a segunda tese argumentam o seguinte:

1. A definição literal de acção de despejo constante do artigo 14.º/1 do NRAU é redutora, devendo, por tal razão, ser interpretada extensivamente, de modo a abranger, não só, a figura da acção de despejo stricto sensu, a instaurar quando a via judicial é o único modo de obter a cessação – por resolução ou denúncia – da situação jurídica do arrendamento, mas também todas as acções declarativas intentadas pelo senhorio para promover a cessação do contrato quando esta não operou ipso iure, como acontece com a caducidade, nem extrajudicialmente (inexistindo título executivo extrajudicial).

2. A acção de despejo é, provavelmente, a via mais vantajosa, pelos motivos que se passa a indicar, devendo entender-se que o legislador não quis afastar tais direitos do senhorio no caso de resolução fundada em mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas:

- evita-se o tempo de espera de 3 meses de duração da mora para o senhorio poder efectuar a comunicação destinada à resolução extrajudicial do contrato;

- evita-se um novo tempo de espera de mais 3 meses, subsequentes à comunicação do senhorio, para eventual purgação da mora (artigo 1084.º/3 do Código Civil) e para a exigibilidade da desocupação do locado (artigo 1087.º do Código Civil);

- evitam-se as dificuldades inerentes à notificação avulsa ou ao contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, exigidos pela lei para efectivar a resolução extrajudicial, especialmente nos casos em que o paradeiro do arrendatário é desconhecido;

- evita-se que a execução para entrega de coisa certa fique suspensa se for recebida

oposição à execução (artigo 930.º-B/1/a) do Código de Processo Civil);

- obvia-se a uma eventual responsabilização nos termos do artigo 930.º-E do Código de Processo Civil;

- pode cumular-se o pedido de resolução com o de indemnização ou rendas, ou com o de denúncia, quando esta tenha de operar pela via judicial (artigo 1086.º do Código Civil) ou podem cumular-se vários fundamentos de resolução, evitando-se que o litígio sobre a resolução do contrato seja tratado em dois processos distintos, quais sejam, a acção de despejo e a oposição à execução;

- permite-se ao arrendatário que deduza logo pedido reconvenicional, evitando-se que a discussão dessa matéria seja relegada para a oposição à execução;

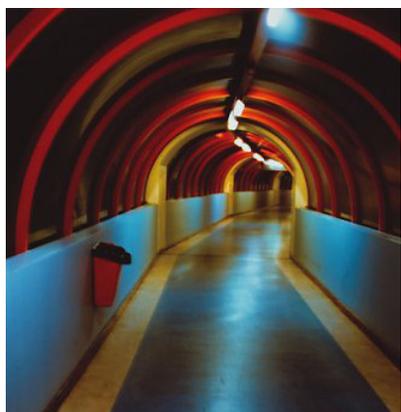
- força-se a uma purgação da mora mais célere, esgotando-se o recurso a essa faculdade, já que apenas pode ser usada uma única vez na fase judicial (artigo 1048.º/1/2);

- pode lançar-se mão do incidente de despejo imediato (artigo 14.º/4/5 do NRAU).

3. O entendimento segundo o qual a redacção dos artigos 1083.º/3 e 1084.º/1 possibilita uma interpretação literal no sentido de que se pretendeu impor uma solução extrajudicial não é o que decorre de outras normas, designadamente:

- do artigo 21.º do NRAU, donde resulta que o senhorio terá de intentar obrigatoriamente uma acção de despejo, se quiser impugnar o depósito das rendas, mesmo que tenha feito a comunicação para resolução extrajudicial;

Decorridos cerca de dois anos e meio desde a data da entrada em vigor de quase todos os seus artigos - 120 dias após a sua publicação -, importa apurar de que modo os nossos Tribunais Superiores têm vindo a interpretar os preceitos que têm carácter inovador.



FUNDAÇÃO PLMJ
Duarte Amaral Netto
Detalhe
Obra da Colecção da Fundação PLMJ

- do artigo 15.º/1/e) do NRAU, cuja redacção teria sido diferente, porquanto não faria sentido exigir-se o contrato de arrendamento para servir de título executivo (documento esse que não é exigido na alínea f) do mesmo n.º 1), quando é sabido que muitos arrendamentos, sobretudo habitacionais, não estão reduzidos a escrito, sendo inviável a formação de título executivo;

- da conjugação dos n.ºs 3 e 4 do artigo 1084.º do Código Civil, relativos a situações de resolução extrajudicial do contrato, já que, só no primeiro, referente à falta de pagamento de renda, é que se alude a “quando opere por comunicação à contraparte”, o que revela que também pode operar judicialmente, pela via da acção de despejo.

4. Da Exposição de Motivos da Proposta de Lei do Arrendamento Urbano n.º 34/X decorre que a resolução extrajudicial do contrato é perspectivada como uma possibilidade e não como uma imposição.

5. O entendimento diverso consubstanciaria uma violação do direito à Justiça consagrado no artigo 20.º/1 da Constituição da República Portuguesa e de que é corolário o disposto no artigo 2.º/2 do Código de Processo Civil (pois traduzir-se-ia em vedar ao senhorio a possibilidade de, em alternativa à comunicação directa ao arrendatário, se socorrer da competente acção judicial).

6. O entendimento diverso redundaria em obrigar o senhorio a recorrer a dois pro-

cedimentos distintos, caso a obrigação de pagamento de renda esteja garantida por um fiador, na medida em que a acção de despejo é o único meio de o senhorio conseguir também a condenação do fiador no pagamento das rendas vencidas e vincendas e respectivos juros à taxa legal, uma vez que, relativamente a este, a notificação efectuada nos termos do n.º 1 do artigo 1084.º do Código Civil não produz quaisquer efeitos.

7. O entendimento diverso redundaria em obrigar o senhorio a recorrer a dois procedimentos distintos, caso o arrendatário esteja em mora no pagamento de rendas em mora por período inferior a três meses, visto que a acção de despejo é o único meio de o senhorio conseguir também a condenação do arrendatário, uma vez que, relativamente a estas, não pode lançar mão da resolução extrajudicial.

8. A citação para a acção de despejo reveste a mesma formalidade que a notificação prevista no n.º 7 do artigo 9.º do NRAU e esta interpelação não exclui a efectuada através da citação.

9. O teor do artigo 1047.º do Código Civil, segundo o qual “A resolução do contrato de locação pode ser feita judicial ou extrajudicialmente.”

10. Os artigos 306.º/2, 307.º/1, 472.º/2 do Código de Processo Civil e no artigo 1048.º do Código Civil prevêem, em termos gerais e sem quaisquer ressalvas ou restrições, a instauração de acções de despejo com base na exclusiva falta de pagamento de rendas.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Raquel Ribeiro Correia -rrc@plmj.pt**



Duarte Amaral Netto

Detalhe

Obra da Colecção da Fundação PLMJ