

SECÇÃO I. CESSAÇÃO JUDICIAL (ACÇÃO DE DESPEJO)

6-1 Objecto

A lei impõe o recurso à via judicial para a cessação do arrendamento, nos termos definidos no art.º 14.º NRAU⁽⁷⁰¹⁾ para «fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação». Tal é o seu objecto primário. Esse objecto foi recentemente reafirmado no art.º 32.º n.º 1 NRAR⁽⁷⁰²⁾.

Mas ao lado deste há ainda dois casos de admissibilidade secundária da acção de despejo: para impugnação de depósito de rendas (cf. art.º 21.º n.º 1 NRAU) e para incidente do despejo imediato (art.º 14.º n.ºs 4 e 5 NRAU).

6-1.1 Objecto primário

A lei impõe o recurso à via judicial para a cessação do arrendamento nos casos de:

- a) Resolução nos termos do art.º 1083.º, n.º 2 CC⁽⁷⁰³⁾ (cf. art.º 1084.º n.º 2 CC), i e., por «incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento»;
- b) Denúncia pelos fundamentos do art.º 1101.º als. a) e b) CC (cf. art.º 1103, n.º 1 CC), i e., por necessidade de habitação pelo próprio ou pelos seus descendentes em 1.º grau ou para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos.

Em face do art.º 14.º NRAU⁽⁷⁰⁴⁾ pode dizer-se que a acção de despejo é uma acção que permite ao autor obter uma alteração de uma situação jurídica que extrajudicialmente não conseguiria, ou seja, de uma acção constitutiva (cf. art.º 4.º n.º 2 al. c) CPC⁽⁷⁰⁵⁾).

Adicionalmente a acção de despejo deve ainda ser admitida quando a lei permita ao interessado optar entre a via judicial e a via não judicial: é o que sucede com o fundamento geral de resolução previsto no art.º 1083.º n.º 1 CC, conforme o art.º 1047.º CC. É que, como se já disse, manifestamente o art.º 1084.º regula a forma de resolução para os n.ºs 2 e 4 do art.º 1083.º, mas nada dispõe sobre o fundamento comum do n.º 1 do art.º 1083.º CC: nem se exige uma comunicação, nem se impõe a via processual. Neste caso, o senhorio pode optar entre a acção de despejo e a comunicação extrajudicial, operada segundo o regime dos art.ºs 9.º n.º 1 NRAU e, opcionalmente, n.º 7 deste mesmo artigo.

[Doutrina:

Em favor desta posição: TEIXEIRA DE SOUSA, *A acção de despejo*, 2.ª ed., 1995; ARAGÃO SEIA, *Arrendamento Urbano*, 7.ª ed. 2003, pp. 340 e segs.; contra esta posição: MENEZES LEITÃO, *Arrendamento*, *ob. cit.*, p. 95 (o regime do art.º 1084.º n.º 2 CC «é aplicável não apenas à resolução com base nos factos referidos nas alíneas do art.º 1083.º n.º 2, mas também ao fundamento geral da resolução pelo senhorio, a que se refere o proémio do número».)]

⁽⁷⁰¹⁾ Ref. JusNet 598/2009

⁽⁷⁰²⁾ Ref. JusNet 2351/2009

⁽⁷⁰³⁾ Ref. JusNet 1/1966

⁽⁷⁰⁴⁾ Ref. JusNet 598/2009

⁽⁷⁰⁵⁾ Ref. JusNet 2/1961

Em todos os demais casos, de cessação do contrato de arrendamento, não há lugar a acção de despejo, mas ao uso da via extrajudicial da comunicação. É que o legislador quis expressamente impor ao senhorio o uso da via da notificação extrajudicial ou da notificação extrajudicial ao prever apenas uma «comunicação à contraparte», no n.º 1 do art.º 1084.º CC por contraposição ao decretamento «nos termos da lei do processo» reservado no n.º 2 do art.º 1084.º CC para os casos de resolução previstos no art.º 1083.º n.º 2 CC. Aliás aquela expressão é muito claramente autonomizada no art.º 15.º n.º 1 al. e) NRAU quando se alude à «resolução por comunicação».

Qualquer outra interpretação contrária a presunção interpretativa de que o legislador «soube exprimir o seu pensamento em termos adequado» (art.º 9.º n.º 3 CC), ao admitir que o legislador fez uso no mesmo artigo de expressões diversas para se referir à acção de despejo.

Tal interpretação é ainda coerente com a circunstância de o n.º 1 do art.º 14.º NRAU reservar a acção de despejo para os casos em «a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação» expressão que, no plano literal, está próxima daquela referida de «termos da lei do processo».

Deste modo, no plano judicial, o máximo que o senhorio pode esperar, fora dos casos de resolução nos termos do art.º 1083.º, n.º 2 CC (cf. art.º 1084.º n.º 2 CC) e de denúncia pelos fundamentos do art.º 1101.º als. a) e b) CC (cf. art.º 1103, n.º 1 CC), é uma notificação judicial avulsa, nos termos dos art.ºs 261.º e 262.º CC, quer nos casos previstos no n.º 7 do art.º 9.º NRAU, quer, se o declarante o pretender, nos casos do n.º 1 do mesmo artigo.

[Doutrina:

LAURINDA GEMAS/ALBERTINA PEDROSO/JOÃO CALDEIRA JORGE, *Arrendamento, ob. cit.*, p. 29: «quanto ao estabelecido no n.º 1, (...) apenas existe uma imperatividade mínima, podendo o formalismo ao previsto ser substituído por iniciativa do autor da comunicação, pelos procedimentos previstos no n.º 7, face à segurança acrescida de que se revestem, evitando-se assim as vicissitudes inerentes à comunicação via postal (...) ou os possíveis litígios relacionados com o conteúdo real das cartas enviadas».]

[Jurisprudência:

CONTRATO DE ARRENDAMENTO. Um contrato denominado de contrato-promessa de arrendamento, em que alguém passa imediatamente a ocupar o local, mediante uma retribuição mensal, deve ser considerado um contrato de arrendamento. MORA. É inexigível ao senhorio a manutenção do contrato de arrendamento no caso de mora superior a três meses no pagamento de renda, encargos ou despesas. O contrato cessa com a exigibilidade de desocupação do locado. NOTIFICAÇÃO JUDICIAL AVULSA. É o meio próprio e adequado para comunicar a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento de rendas por mais de três meses. Ac. TRE de 21/06/2007, Ref. JusNet 5855/2007.]

O uso da acção de despejo pelo senhorio para operar a resolução do arrendamento por outro fundamento deve ser cominado com a condenação no pagamento das respectivas custas pelo senhorio, salvo se o inquilino contestar a acção, nos termos do art.º 449.º n.º 2 al. c) CPC.