

## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
3588/13.2YLPRT.E1	20 de novembro de 2014	Alexandra Moura Santos

### DESCRITORES

Arrendamento para habitação > Admissibilidade de reconvenção

### SUMÁRIO

1 - A criação do procedimento especial de despejo (regulado nos termos dos artºs 15º a 15-S da Lei 6/2006, de 27/02 (NRAU) com as alterações introduzidas pela Lei 31/2013, de 14/08) e, conseqüentemente, do Balcão Nacional do Arrendamento, destinado à sua tramitação, correspondeu a uma opção legislativa que teve o propósito de introduzir maior celeridade em matéria de despejo dos imóveis arrendados, tendo como finalidade "dinamizar o mercado do arrendamento urbano", operando para esse efeito, a desjudicialização desta matéria.

2 - Atenta a natureza célere e urgente do procedimento em apreço, com prazos apertados de tramitação e decisão, tal procedimento não se compadece com acções cruzadas, como é o caso da reconvenção.

Sumário da Relatora

## TEXTO INTEGRAL

APEL. Nº 3588/13.2YLPRT (E1)

2ª SECÇÃO

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA

(...) e (...) intentaram contra (...) e (...) procedimento especial de despejo cumulando o pedido de pagamento de rendas, encargos e despesas tendo por fundamento a falta de pagamento de rendas devidas.

Em sede de oposição vieram os RR. excepcionar o erro na forma de processo, a ineptidão do requerimento por inexistência de causa de pedir e a existência na sua esfera jurídica de um direito de retenção e bem assim deduzir pedido de reconvenção peticionando a condenação das reconvidas no pagamento da quantia de € 106.847,64 - correspondendo o montante de € 94.500,00 ao valor das obras realizadas no

imóvel arrendado e o de € 13.597,74 a juros de mora vencidos – acrescida de juros de mora vincendos.

Alegam para tanto que antes da celebração do contrato de arrendamento em causa nos autos, acordaram com o actual proprietário (...) proceder à realização de obras por forma a que o imóvel se tornasse habitável, tendo igualmente acordado que o seu valor seria pago por aquele num curto espaço de tempo ou logo que o exigissem.

Pela decisão de fls. 23 e segs. a Exma Juíza conhecendo da questão da admissibilidade da reconvenção, julgou-a legalmente inadmissível nos termos do disposto nos artºs 15º-F a 15-I do NRAU e, conseqüentemente, decidiu “não admitir a reconvenção deduzida pelos RR.(...)”

Inconformados, apelaram os RR. reconvintes, alegando e formulando as seguintes conclusões:

1 - A Meretíssima Juíza a quo entendeu ser inadmissível, no regime estatuído pelo NRAU, a dedução de reconvenção.

2 - Equipara a Meretíssima Juíza a quo o regime processual aplicável às injunções ao regime processual previsto no NRAU.

3 - Entendendo por essa via, não permitirem os artºs 15-F a 15-I do NRAU a dedução de reconvenção.

4 - O regime processual estatuído nos artºs 15-F a 15-I do NRAU difere do regime processual das injunções porque, ao contrário daquele, aos autores assiste o direito de responderem à oposição dos Réus em articulado próprio.

5 - Ao contrário do entendido pela douta decisão recorrida, o regime processual do NRAU permite a dedução de reconvenção – artºs 15º-F a 15º-I do NRAU.

6 - Neste mesmo sentido foi decidido nos acórdãos supra indicados.

7 - Também neste sentido vai, tanto quanto foi possível apurar, toda a doutrina.

8 - Ao considerar inadmissível a reconvenção apresentada pelos apelantes, a Meretíssima Juíza a quo violou a lei, aplicando erradamente o estatuído nos artºs 15º-F a 15º-I do NRAU.

9 - Pelo que deve ser anulada aquela decisão e substituída por douto Acórdão que considerando procedente a presente apelação, decida pela admissibilidade da reconvenção apresentada.

Não foram apresentadas contra-alegações.

\*

Delimitando-se o âmbito do recurso pelas conclusões da alegação dos recorrentes abrangendo apenas as questões aí contidas (artºs 635º nº 4 e 639º nº 1 do CPC), verifica-se que a única questão a decidir consiste em saber se o regime do procedimento especial de despejo admite a dedução de reconvenção por benfeitorias em sede de oposição.

\*

Os factos a considerar são os que constam já do relatório supra.

Como é sabido, a Lei 31/12 de 14/08 introduziu significativas mudanças tanto na disciplina substantiva como na disciplina processual do arrendamento urbano, reflectindo-se em alterações ao Código Civil, à Lei 6/2006 de 27/02 e ao C.P.C., tendo como propósito “dinamizar o mercado do arrendamento urbano” (como enunciado no seu artº 1º)

No que respeita à alteração das matérias processuais respeitantes ao modo de extinção do contrato e

desocupação do local arrendado foi introduzido o procedimento especial de despejo cuja tramitação é assegurada pelo Balcão Nacional de Arrendamento.

A criação do procedimento especial de despejo e, conseqüentemente, do Balcão Nacional do Arrendamento, destinado à sua tramitação, correspondeu a uma opção legislativa que teve o propósito de introduzir maior celeridade em matéria de despejo dos imóveis arrendados, operando para esse efeito, a desjudicialização desta matéria.

O Balcão Nacional do Arrendamento é uma figura inspirada no Balcão Nacional de Injunções (criado pela Portaria 220-A/2008), mas enquanto este tem como objectivo a formação de um título executivo que servirá de base a uma execução para pagamento de quantia certa, o BNA tem como função principal a constituição de um título para desocupação do local arrendado (cfr. Maria Olinda Garcia “Arrendamento Urbano Anotado, Regime substantivo e Processual”, p. 192/193)

Conforme se lê na “exposição de motivos” constante da Proposta de Lei do Governo nº 38/XII, que originou aquela Lei “(...) no que respeita ao regime processual, reconhece-se a necessidade e premência de reforçar os mecanismos que garantam aos senhorios meios para reagir perante o incumprimento do contrato (...) Esta medida, concretizada mediante a agilização do procedimento de despejo é fundamental para recuperar a confiança dos proprietários (...)”

A desjudicialização das matérias em apreço tem, pois, como propósito central tornar mais célere tanto a extinção do contrato de arrendamento como a efectiva entrega do local arrendado.

O procedimento especial de despejo previsto no artº 15º e segs. do NRAU é o meio processual que se destina, justamente, a efectivar a cessação do arrendamento, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção das partes, podendo servir-lhe de base, em caso de resolução por comunicação, o contrato de arrendamento, acompanhado da comunicação ao arrendatário na qual se invoque, fundamentalmente, a obrigação incumprida (cfr. artºs 1084º nº 3 do C.C. e 15º nºs 1 e 2 do NRAU)

O requerimento de despejo é apresentado em modelo próprio, no Balcão Nacional de Arrendamento, devendo observar o teor das indicações constantes do nº 2 do artº 15º-B, nomeadamente com a indicação do fundamento do despejo, podendo formular cumulativamente o pedido de pagamento de rendas em atraso, encargos ou despesas. (artº 15º nº 5)

Caso não haja motivo de recusa (artº 15º-C), o BNA notifica o requerido por carta registada com aviso de recepção para, em 15 dias, desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida ou deduzir oposição à pretensão do requerente ou requerer o diferimento da desocupação do locado (artº 15º-D nº 1)

Se o requerido se opuser à pretensão de despejo, o BNA remete os autos para o tribunal no qual se abre perante o juiz uma fase declarativa nos termos constantes do artº 15-H e 15-I, prestada que seja a caução no valor das rendas, encargos ou despesas em atraso, até ao valor máximo correspondente a seis rendas, salvo no caso de apoio judiciário e paga que seja a taxa de justiça.

Recebidos os autos, o juiz pode convidar as partes para, no prazo de 5 dias, aperfeiçoarem as peças processuais, ou, no prazo de 10 dias, apresentarem novo articulado sempre que seja necessário garantir o contraditório. Caso não julgue procedente qualquer excepção dilatória ou nulidade de que lhe seja lícito

conhecer, pode desde logo decidir do mérito da causa ou, caso não decida do mérito, designa dia para a audiência de discussão e julgamento (artº 15º-H nºs 2 e 3)

Reflexo claro do carácter de celeridade que o legislador pretende imprimir a este procedimento é que resulta do artº 15º-I que regula a audiência de discussão e julgamento, desde a sua marcação até à produção da sentença.

Assim, o prazo para a marcação da audiência após a distribuição é apenas de 20 dias, as testemunhas são apresentadas na audiência até ao máximo de 3 por cada parte, e a falta de qualquer das partes ou dos seus mandatários, salvo nos casos de justo impedimento, não é motivo de adiamento.

Por sua vez, o artº 15º-S, sob a epígrafe “disposições finais”, define nos seus nºs 3 a 8 regras que complementam os artigos anteriores, esclarecendo, por exemplo, que aos prazos do procedimento especial de despejo se aplicam as regras previstas no Código de Processo Civil, não havendo lugar à suspensão durante as férias nem a qualquer dilação (nº 5) e que os actos a praticar pelo juiz no âmbito do procedimento especial de despejo assumem carácter urgente (nº 8)

Ora, da natureza célere e urgente do procedimento em apreço, com prazos apertados de tramitação e decisão, que apenas comporta dois articulados (ou novo articulado apenas para garantir o contraditório, designadamente, a excepções ou nulidades que tenham sido invocadas) resulta, desde logo, que tal procedimento não se compadece com acções cruzadas, como é o caso da reconvenção (cfr. A. Varela e outros “Manual de P.C.”, 2ª ed. p. 313/314), de instrução morosa que dificulte aquele objectivo de reforçar os mecanismos que garantam aos senhorios meios para reagir perante o incumprimento do contrato, concretizados mediante a agilização do procedimento de despejo.

Ao imprimir particular carácter de celeridade desde a sua marcação até à produção da sentença “O legislador procura, assim, conciliar, por um lado, o direito de defesa do arrendatário (que pode efectivamente ter argumentos para contrariar o fundamento extintivo alegado pelo senhorio e o conseqüente despejo do local) e, por outro lado, o interesse geral em evitar que o arrendatário recorra a esta fase judicial apenas com o intuito de protelar a desocupação do local arrendado.” (Maria Olinda Garcia, ob. cit., p. 205)

Efectivamente, o direito de defesa do arrendatário à pretensão do senhorio requerente da desocupação do imóvel mostra-se concretizado na dedução da oposição, onde aquele se pode defender por impugnação ou por excepção.

Sendo peticionado pelo senhorio cumulativamente com o pedido de despejo, o pagamento de rendas (artº 15º nº 5), pode o arrendatário invocar a compensação invocando um crédito devido a benfeitorias, em sede de excepção peremptória, entendendo-se, como se entende, que não é admissível neste caso a dedução de reconvenção. (cfr. neste sentido, Ac. RP de 30/06/2014, proc. 1572/13.5YLPRT.P1)

Como refere a decisão recorrida “ainda que se entenda que, invocada a compensação, o réu tem o ónus de reconvir quando o processo o admitir, o tratamento da compensação não pode deixar de ser o da excepção peremptória nos processos em que não é admissível a sua dedução. Em abono de tal conclusão invoca-se o disposto no artº 395º do C.C. de onde resulta a integração da figura da compensação no conceito de factos extintivos da obrigação (defendendo tal posição, veja-se Cunha Rodrigues, Gabriela – “O Novo Processo Civil – Contributos da doutrina para a compensação do novo Código de Processo Civil”; Cadernos do C.E.J.;

caderno I (2ª ed), Dezembro de 2013, in [www.cej.mj.pt](http://www.cej.mj.pt)”

Em face de todo o exposto e dos demais fundamentos de facto e de direito constantes da decisão recorrida, que se subscrevem, no sentido da inadmissibilidade da dedução de pedido reconvenional nos procedimentos especiais de despejo, impõe-se julgar improcedente o presente recurso e confirmar aquela decisão.

#### DECISÃO

Nesta conformidade, acordam os Juízes desta Relação em julgar improcedente o recurso e, consequentemente, em confirmar a decisão recorrida

Custas pelos recorrentes.

Évora, 20 de Novembro de 2014

Maria Alexandra de Moura Santos

Eduardo José Caetano Tenazinha

António Manuel Ribeiro Cardoso

**Fonte:** <http://www.dgsi.pt>