

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 163/05.9TBALJ-A.P1**

**Relator:** MARIA CECÍLIA AGANTE  
**Sessão:** 26 Outubro 2010  
**Número:** RP20101026163/05.9TBALJ-A.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO.  
**Decisão:** CONFIRMADA A DECISÃO.

**ARRENDAMENTO**

**PEDIDO DE DEFERIMENTO**

**DESOCUPAÇÃO DO LOCADO**

**DECISÃO**

**RECURSO**

## Sumário

I - Tem efeito meramente devolutivo o recurso interposto da decisão que aprecia o pedido de deferimento de desocupação do locado, por a estatuição normativa do artº 692º, nº 3, b) do Código de Processo Civil, contemplar somente as acções em que se discute a validade, subsistência e cessação do arrendamento, ao passo que naquele incidente está adquirida, por decisão transitada em julgado, a cessação do contrato de arrendamento.

II - Como o deferimento da desocupação constitui uma situação de excepção relativamente à regra da entrega do locado no fim do contrato, conferindo ao inquilino a tutela jurisdicional de lhe prorrogar o prazo de entrega, não há fundamento para prolongar a compressão desse direito quando o arrendatário/ executado, ao longo de quase três anos, não deu mostras de empenho em obter alojamento alternativo, antes recorrendo a meios processuais arrojados.

## Texto Integral

Apelação 163/05.9TBALJ-A.P1

Acórdão

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

1. Relatório

1.1. B..... e C....., residentes na Rua ....., .., em ....., instauraram a presente execução de sentença para entrega de coisa certa, contra D....., residente Rua ....., .., .º, em ....., pedindo a execução do despejo ordenado por sentença de 15 de Maio de 2006, transitada em julgado.

Citada a executada, veio requerer a suspensão da execução e o deferimento da desocupação do imóvel objecto da mesma, alegando, para o efeito:

- É portadora de doença deficitária das suas capacidades funcionais, com grau comprovado de incapacidade superior a 60%, pois está totalmente incapacitada para trabalhar e efectuar as suas tarefas diárias, assim preenchendo a previsão estabelecida na alínea c) do n.º 2 do artigo 930.º-C do C.P.C.;
- Está tratada e medicada e estima que, em 12 meses, consiga recuperar as condições de saúde que lhe permitam readquirir funcionalidades próximas de um grau de aptidão para o trabalho e para o desempenho das tarefas do quotidiano na ordem dos 50%;
- Vive só, em virtude de o seu ex-marido estar preso (rectificação requerida a fls. 70) e de o seu único filho residir em Inglaterra;
- Tem 62 anos de idade, não trabalha e tem como únicos rendimentos os provenientes do prédio rústico de que é usufrutuária, sendo que o montante que sobra depois de feitos os pagamentos aos trabalhadores rurais é diminuto;
- Não tem outro local onde possa imediatamente passar a residir, mas o seu filho pretende ajudá-la, facultando-lhe meios para fazer obras nesse prédio, que está desprovido das mínimas condições de habitabilidade e praticamente em ruínas, afigurando-se-lhe possível, em 12 meses, submetê-lo a reconstrução que permita nele residir;
- Os exequentes não carecem do imóvel objecto da sentença e beneficiam de excelentes condições familiares, sociais, profissionais e financeiras, tendo o exequente, técnico de farmácia, explorado durante mais de 20 anos a única farmácia de .....
- A requerente não conseguiria encontrar, em menos de cerca de 6 a 12 meses, uma casa para arrendamento em ....., cujos encargos pudesse, ainda que com ajuda, suportar.

Arrolou testemunhas e requereu a realização de perícia médico-legal psiquiátrica a efectuar pelo Gabinete Médico-Legal de Vila Real ou pelo Instituto de Medicina Legal do Porto. Juntou um relatório subscrito por um médico assistente graduado em psiquiatria, um atestado médico e certidão predial do prédio de que é usufrutuária.

1.2. Proferido despacho a ordenar a suspensão da execução, contestaram os exequentes, impugnando os factos invocados pela executada. Alegaram que a

propriedade rústica de que esta é usufrutuária, “.....”, tem a área de 39.250 m2, quase 4 hectares de vinha que se encontra a produzir. Para além disso, existem em ..... muitos imóveis para venda, estando até certos que o seu prédio necessita urgentemente de obras, embora não possam aferir o seu real estado por a executada lhes vedar a entrada.

Arrolaram testemunhas e requereram inspecção judicial ao prédio objecto do pedido de entrega.

1.3. Admitida a realização da perícia médico-legal e junto aos autos o respectivo relatório, foi produzida a prova testemunhal.

1.4. Decidido o incidente, foi julgado parcialmente procedente o pedido de diferimento de desocupação formulado pela executada D..... e, em consequência, fixado em um mês e quinze dias o diferimento de desocupação.

1.5. Desta decisão apelou a executada, formulando para as suas alegações as subsequentes conclusões:

1.5.1. Primeiramente impõe-se a apreciação do efeito devolutivo atribuído ao recurso, o que se impugna, por discordância com o disposto no artigo 678º, 4, C.P.C.

1.5.2. Da execução para entrega de coisa certa a lei faz prevalecer a qualificação desocupação de imóvel como arrendado para a habitação e não uma qualquer outra qualificação desligada da respectiva ocupação, o que consigna que, de acordo com a sua idade e afectação ao imóvel, é demasiado evidente que o prazo de entrega sempre deveria ser igual ou superior a metade daquele que a lei limita, ou seja, nunca inferior a cinco meses.

1.5.3. Este período de tempo permitirá indagar da oportunidade de arranjar para arrendamento, naquela localidade, uma habitação com idênticas condições e, sobretudo, com um valor de renda que se adaptasse às possibilidades económicas da ré.

1.5.4. Ou, se outra fosse a opção, já que provado está que a ré é usufrutuária de um imóvel desprovido de condições de habitabilidade, o período de cinco meses sempre permitiria um arranjo mínimo sobre este imóvel, de modo a lá instalar toda a sua economia doméstica.

1.5.5. O tribunal a quo não interpretou e não aplicou correctamente o disposto no artigo 930º-D, 5, do C.P.C. no que se refere ao período de tempo para desocupação do imóvel, que se mostra violado e impõe a revogação da sentença.

1.6. Não consta dos autos a resposta às alegações da recorrente.

1.7. Por despacho de 18-09-2009 foi ordenada a entrega do imóvel com auxílio de força pública (fls. 298). A entrega foi executada em 14-10-2009 (fls. 321 e 322).

\*

## 2. Âmbito do recurso

O objecto do presente recurso, delimitado às questões a conhecer, como é sabido, pelas conclusões das alegações de recurso (artigo 685º-A do Código de Processo Civil[1]), consiste em averiguar do efeito a atribuir ao recurso da decisão sobre o pedido de diferimento de desocupação e se há razões sociais que justifiquem a procedência desse pedido pelo período de, pelo menos, cinco meses.

\*

## 3. Questão prévia do efeito do recurso

O artigo 678º, 5, do Código de Processo Civil, ao definir a admissibilidade do recurso em função do valor das alçadas dos tribunais, estatui que, independentemente do valor da causa e da sucumbência, é sempre admissível recurso para a Relação, nas acções em que se aprecie a validade, subsistência ou cessação do contrato de arrendamento, ressalvados os arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios. E na mesma linha de protecção do direito à habitação, tem efeito suspensivo a apelação interposta da decisão que ponha termo ao processo nessas mesmas acções. A Senhora Juiz atribuiu efeito meramente devolutivo à apelação interposta da decisão que apreciou o diferimento da desocupação do imóvel arrendado para a habitação, com consequências ao nível da eficácia da decisão e do andamento do processo, a significar que, embora com cautelas especiais, a decisão é imediatamente exequível. Onde tenha sido, entretanto, executado o despejo e o imóvel locado entregue aos exequentes.

Alcançado o desiderato visado pela execução, poderemos questionar a eventual inutilidade superveniente da lide, uma vez que alcançado o efeito da acção executiva - a entrega do imóvel - prima facie, parece inexistir um imediato interesse no prosseguimento da instância com tal finalidade.

Rejeitamos, no entanto, esse desfecho, porquanto a eventual procedência do recurso constituirá um alargamento dos direitos da apelante, que lhe não poderão ser denegados e que implicarão para a sua pretensão uma outra amplitude.

Por isso, prosseguindo na apreciação do efeito a atribuir ao recurso, vemos que à luz do NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), o diferimento da desocupação do local arrendado para habitação deixou de poder ser decidido

na sentença que põe fim ao arrendamento e que ordena o despejo/desocupação, passando a constituir um procedimento incidental da acção executiva para entrega de coisa certa (artigo 930º-C do Código de Processo Civil).

Este incidente não comunga da excepcionalidade do efeito suspensivo atribuído à apelação das decisões que ponham termo ao processo nas acções que apreciem a validade, subsistência ou cessação do contrato de arrendamento, ressalvados os arrendamentos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios. Desde logo, o sentido léxico do preceito (artigo 692º, 3, b), do Código de Processo Civil) não faculta o alcance visado pela apelante. Na verdade, no incidente, não está em causa a apreciação do contrato de arrendamento, na sua validade, subsistência ou cessação. Por decisão transitada em julgado e por ocorrer o fundamento resolutivo convocado pelo senhorio, o contrato de arrendamento foi declarado cessado, de modo a que, no presente incidente, a sua cessação já não é disputada. Incidente que, regulado em função do estatuído nos artigos 930º-C e 930º-D do Código de Processo Civil, constitui, como bem refere a Senhora Juiz a quo, um meio de defesa do arrendatário executado, decalcado no incidente previsto nos revogados artigos 102.º a 106.º do RAU, ainda que relativos à fase declarativa da acção de despejo. É assim que o pedido de diferimento da desocupação do local arrendado, baseado em razões sociais imperiosas, é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, desde que a imediata desocupação do local cause ao executado um prejuízo muito superior à vantagem conferida ao exequente; tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deva a carência de meios do executado, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego ou de rendimento social de inserção; e que o executado seja portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% [predito artigo 930º-C, n.º2, a), b), c)].

Traduz um mecanismo suspensivo da execução durante um período de tempo reputado ajustado, segundo o prudente critério do julgador, para obter meios de alcançar um alojamento alternativo. A suspensão da execução facultará a resolução da problemática habitacional do inquilino, à luz de critérios de prudência e equidade, mas deixa intocado o decretamento do despejo.

Compreensivelmente, porque o executado/requerente foi ouvido e convencido na acção declarativa, que findou por sentença transitada em julgado com a determinação do despejo. Logo, quanto ao recurso da decisão incidental que aprecia o pedido de diferimento da desocupação do locado, não subsistem as razões determinantes do efeito suspensivo. Efeito que, como vimos, tem um carácter excepcional, cuja normatividade reside em evitar a imediata

exequibilidade da sentença de primeira instância que aprecie uma matéria de efeitos sociais tão pertinentes sem a sua confirmação por um tribunal superior. Ratio normativa que não se aplica ao incidente em causa, por haver uma decisão definitiva sobre a cessação do arrendamento.

Ante o exposto, mantém-se o efeito meramente devolutivo atribuído à apelação.

\*

#### 4. Fundamentos de facto

4.1. A requerente/executada, tendo em conta o seu estado psíquico e de acordo com a Tabela Nacional de Incapacidades, apresenta uma deficiência de 0,40 (quarenta por cento), sendo que o comportamento da mesma reflecte uma sintomatologia depressivo-ansiosa.

4.2. A incapacidade referida em 1. dificulta a requerente de efectuar as suas tarefas diárias, que se encontram limitadas.

4.3. Encontra-se inscrito a favor da requerente/executada e do executado E..... o usufruto do prédio rústico “.....”, vinha, oliveiras, terra de cultivo e de sequeiro, com a área de 39250 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial de Alijó sob o n.º 00310/140489 e no artigo matricial sob o n.º 565, com o valor patrimonial de 1202948\$00.

4.4. Encontra-se inscrito a favor da requerente/executada e do executado E..... o usufruto do prédio urbano “..... ou .....”, casa de habitação com a área coberta de 170 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial de Alijó sob o n.º 00311/140489 e no artigo matricial sob o n.º 424, com o valor patrimonial de 13076\$00.

4.5. O executado E....., ex-conjuge da requerente/executada D....., esteve preso e vive actualmente com esta.

4.6. O prédio rústico referido em 3. apresenta-se bem tratado, permitindo uma produção de vinho entre 30 e quarenta pipas por ano.

4.7. A requerente/executada faz algum trabalho no prédio referido em 3., embora tenha de recorrer a terceiros para o tratamento da vinha.

4.8. Com a venda de uvas à F..... a requerente/executada D..... e o executado E..... obtiveram a quantia de 20.433,05 euros no ano de 2008, 23.438,98 euros no ano de 2007 e 19.435,31 euros no ano de 2006.

4.9. O imóvel locado encontra-se degradado, sendo que os executados não têm permitido que os exequentes realizem quaisquer obras.

4.10. Existem habitações para venda em ....., sendo que para arrendar existe pouca oferta, situando-se a renda entre os 150,00 euros e os 200,0 euros.

4.11. Em Alijó, que se situa a cerca de 3 km de ....., existe maior oferta de casas para arrendar, por um valor mensal situado entre os 150,00 euros e os

200,00 euros.

4.12. O executado E..... circula em ..... num veículo de marca Mercedes Benz, que não aparenta ser novo.

4.13. A requerente/executada tem um filho a residir em Inglaterra.

4.14. O exequente, técnico de farmácia, explorou durante cerca de 20 anos, a única farmácia de ....., beneficiando de reforma e de rendimentos de prédios rústicos que lhe pertencem.

\*

## 5. Fundamentos de direito

A executada/apelante erigiu o incidente sob dois pilares: deficiência com um grau de incapacidade superior a 60% e a desproporção entre a vantagem imediata do exequente e o prejuízo imediato do executado. A decisão impugnada declinou a verificação do primeiro fundamento, segmento decisório que não constitui objecto do recurso, restando apenas o outro em que invoca viver só, com 62 anos de idade, não trabalhar e dispor de rendimentos provenientes apenas do prédio de que é usufrutuária, sem qualquer outro local onde possa passar a residir no imediato. A estas razões contrapõe a desnecessidade dos exequentes em reaver o locado.

A circunstância de a executada não dispor imediatamente de uma alternativa de alojamento e de não ter possibilidades económicas de aceder de imediato a uma habitação devem ser avaliadas tendo em atenção o número de pessoas que compõem o seu agregado família e as condições de vida dessas pessoas, incluindo a idade e o estado de saúde; factores que devem ser utilizados para apreciar a dimensão do prejuízo e a desvantagem do executado face à vantagem do exequente[2] e valoráveis pelo julgador à luz da boa fé (artigo 930º-D, 3, do Código de Processo Civil).

Revertendo à factualidade adquirida, constatamos que a executada e o seu ex-marido, E....., com quem vive, são usufrutuários do prédio rústico sito em ".....", composto de vinha, oliveiras, terra de cultivo e de sequeiro, com a área de 39.250 m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória do Registo Predial de Alijó sob o n.º 00310/140489 e no artigo matricial sob o n.º 565, com o valor patrimonial de 1.202.948\$00. Prédio que se apresenta bem tratado, permitindo uma produção de vinho entre 30 e quarenta pipas por ano, no qual a executada também desenvolve algum trabalho, embora tenha de recorrer a terceiros para o tratamento da vinha. Com a venda de uvas à F..... a executada e o seu ex-marido obtiveram a quantia de 20.433,05 euros no ano de 2008, 23.438,98 euros no ano de 2007 e 19.435,31 euros no ano de 2006 (n.ºs 3, 6 a 8 dos fundamentos de facto). Este rendimento, se bem que não seja líquido, porque a executada não invocou os concretos encargos suportados, dá, em média, um rendimento mensal bruto de 1.702,00 euros.

Desconhecemos o rendimento líquido auferido pela executada e seu ex-marido, porquanto a mesma não concretizou o montante das despesas por si suportadas na exploração da vinha. E não o tendo alegado, como lhe incumbia, ficou vedado ao tribunal a aquisição desse dado de facto.

Ainda assim, como a executada vive com o seu ex-marido, temos de admitir que esse rendimento facultará, no mercado de arrendamento, a obtenção de habitação mediante uma renda mensal de 150,00/200,00 euros (n.ºs 5 e 10 dos factos provados). Mesmo acolhendo que essa habitação não possa ser alcançada em ....., sempre poderão tentar em Alijó, situada a cerca de 3 quilómetros, onde é maior a oferta de casas para arrendar e por idêntico valor mensal (n.º11 dos factos provados). Nem a deslocação para o prédio rústico está dificultada pela ausência de meio de transporte, porque o seu ex-marido tripula um veículo de marca Mercedes Benz, embora não aparente ser novo. Por esta via de análise, cremos que os rendimentos e o agregado familiar da executada não inviabilizam a consecução de uma habitação alternativa ao locado. Nem as actuais condições de habitabilidade do locado, degradado (n.º 9 dos factos provados), justificam a avaliação de habitabilidade em idênticas condições. Ainda que a habitação alternativa seja de menor dimensão, trata-se de um agregado familiar de duas pessoas, com um filho ausente em Inglaterra, em que qualquer habitação tipo T1 permite condigno alojamento.

Se esta resolução se não revelar compaginável para a executada, uma outra se lhe oferece bem mais acessível: a ocupação do prédio urbano sito em “..... ou .....", descrito na Conservatória do Registo Predial de Alijó sob o n.º 00311/140489 e no artigo matricial sob o n.º 424, com o valor patrimonial de 13.076\$00, de que ela e seu ex-marido são usufrutuários. Casa de habitação que tem uma área coberta de 170 m<sup>2</sup> e que, segundo a alegação da executada, não dispõe das condições mínimas de habitabilidade. Nada está demonstrado quanto à existência ou inexistência de condições de habitabilidade desse imóvel, embora a Senhora Juiz, no excursu decisório, refira que “da prova colhida não resultou que o dito prédio esteja em condições habitáveis e que a executada possa efectivamente fruir do mesmo”. De todo o modo, sopesados os dois interesses em jogo e porque o diferimento corresponde à concessão do tempo necessário ao solucionamento da questão, caberá à executada algum esforço no sentido de adaptar a casa à sua habitação.

Entendeu o tribunal a quo diferir a desocupação imediata do locado por reputar que causaria à executada um prejuízo muito superior à vantagem conferida aos exequentes, assim julgando preenchido o fundamento previsto no artigo 930.º-C, 2, a), do Código de Processo Civil, mas reputando razoável um mês e quinze dias de diferimento. Propugna a apelante que o diferimento deve atingir, ao menos, os cinco meses, metade do período máximo

estabelecido legalmente para o diferimento (artigo 930º-D, n.º5, do Código de Processo Civil).

Pretensão que não se justifica face aos destacados elementos de facto e que igualmente não é acolhida pela boa fé. O percurso processual regista diversos anquilosamentos gerados pela conduta da executada, a saber:

- a acção de despejo entrou em juízo em 2-06-2005;
- por sentença de 15-05-2006 foi decretado o despejo com fundamento no uso do locado para a prática de actividades ilícitas;
- sentença impugnada pelos ora executados e que foi confirmada por acórdão deste Tribunal da Relação, datado de 4-12-2006 e transitado em julgado em 21-12-2006;
- em 16-07-2007 interpôs a ora executada recurso extraordinário de revisão do acórdão pronunciado pelo Tribunal da Relação do Porto com base em documentos que apresentou, defendendo que “nada têm os autores a ver com este arrendamento”, quando a decisão assentou no pressuposto de que “os autores adquiriram a posse do prédio da mesma pessoa que aos réus o havia arrendado”;
- recurso que foi indeferido por despacho de 23-06-2009;
- a acção executiva para entrega do locado entrou em juízo em 28-03-2007.

Desta resenha de procedimentos ressalta que desde Dezembro de 2006, após o trânsito em julgado da sentença ordenadora do despejo, ficou a executada ciente da sua vinculatividade à desocupação do locado. Desde então até à decisão proferida nestes autos de execução, em 9-06-2009, decorreram quase três anos, período de tempo susceptível de lhe garantir o diligenciar por um alojamento alternativo. Ao invés, procurou protelar a entrega com um infundado recurso de revisão e ainda com o pedido de diferimento de desocupação do imóvel, sempre atalhando a disponibilidade do prédio por parte dos exequentes. Ora, o diferimento da desocupação constitui uma situação de excepção relativamente à regra da entrega do locado no fim do contrato, conferindo ao inquilino a tutela excepcional de lhe prorrogar o prazo da entrega, pela correspondente compressão temporária do direito de propriedade do senhorio.

Numa atitude revestida de deslealdade e, portanto, violadora da boa fé que deve presidir às relações negociais, desde a pré-contratualidade até à extinção do contrato, a executada/apelante, a coberto das suas invocadas necessidades, sem dar mostras de qualquer empenho na efectiva resolução desta problemática, tolheu o pleno exercício do direito de propriedade dos exequentes/apelados.

Logo, inexistem razões sociais que justifiquem o alargamento do diferimento por cinco meses e a decisão impugnada só peca por benevolência, pelo que a

confirmamos.

Em súmula:

1. Tem efeito meramente devolutivo o recurso interposto da decisão que aprecia o pedido de diferimento de desocupação do locado, por a estatuição normativa do artigo 692º, 3, b), do Código de Processo Civil, contemplar somente as acções em que se discute a validade, subsistência e cessação do arrendamento, ao passo que naquele incidente está adquirida, por decisão transitada em julgado, a cessação do contrato de arrendamento.
2. Como o diferimento da desocupação constitui uma situação de excepção relativamente à regra da entrega do locado no fim do contrato, conferindo ao inquilino a tutela excepcional de lhe prorrogar o prazo da entrega, não há fundamento para prolongar a compressão desse direito quando o arrendatário/ executado, ao longo de quase três anos, não deu mostras de empenho em obter alojamento alternativo, antes recorrendo a meios processuais arrojados.

\*

#### 6. Deliberação

Perante o expendido, acordam os Juízes do Tribunal da Relação do Porto em julgar a apelação improcedente e confirmar a decisão impugnada.

Custas da apelação a cargo da apelante (artigo 446º, 1, do Código de Processo Civil).

\*

Porto, 26 de Outubro de 2010

Maria Cecília de Oliveira Agante dos Reis Pancas

Manuel Pinto dos Santos

Eduardo Manuel B. Martins Rodrigues Pires

---

[1] Por o processo ter entrado em juízo em data posterior a 1 de Janeiro de 2008, na redacção dada pelo Decreto-Lei 303/2007, de 24 de Agosto, à qual se referirão todas as normas que reportarmos a este Código.

[2] Maria Olinda Garcia, “A acção executiva para entrega de imóvel arrendado, segundo a Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro”, 2.ª ed., pág. 89.