Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 1146/19.7T8PTM.E1

Relator: VÍTOR SEQUINHO DOS SANTOS

Sessão: 07 Abril 2022

Votação: UNANIMIDADE

ACÇÃO DE DESPEJO

DIFERIMENTO DE DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL

Sumário

Não é admissível decretar, em sentença que julgue procedente uma acção de despejo, o diferimento da desocupação do locado, com intervenção do Fundo de Socorro Social para assegurar o pagamento das rendas vencidas ao longo do prazo daquele.

(Sumário do Relator)

Texto Integral

Processo n.º 1146/19.7T8PTM.E1

*

Na presente acção de despejo, proposta por (...) Arrendamento Habitacional - Fundo (...), gerido, administrado e legalmente representado por (...) Management - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., contra (...) e (...), foi proferida sentença cujo dispositivo é, na parte que interessa, o seguinte: *“Pelo exposto e tudo ponderado, o Tribunal decide: a) Julgar a acção procedente, por provada e, em consequência, declarar resolvido o contrato de arrendamento indicado em 2 da petição inicial, nos termos do artigo 1083.º, n.º 3, do Código Civil. b) Condenar o 1º Réu na entrega do locado referido em 1 da petição inicial, no prazo de 90 dias após o trânsito em julgado da presente sentença, nos termos do artigo 1087.º do Código Civil, sendo que, as rendas relativas a tal prazo de diferimento serão asseguradas pelo Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira*

da Segurança Social, nos termos do artigo 15.º-N, n.º 3, do N.R.A.U. c) Condenar ambos os Réus, solidariamente, no pagamento à Autora, das rendas vencidas e não pagas, no valor de € 3.519,87 (três mil, quinhentos e dezanove euros e oitenta e sete cêntimos) e vincendas até efectiva entrega do locado, bem como, dos respectivos juros de mora à taxa legal cível, sem prejuízo do disposto em b); d) Condenar ambos os Réus, solidariamente, no pagamento à Autora de uma indemnização, nos termos do artigo 1045.º, n.º 2, do Código Civil, em caso de mora na entrega do imóvel arrendado, após o decurso do prazo referido em b); (...) Registe e notifique, incluindo ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, nos termos do artigo 15.º-O, n.º 3, do N.R.A.U. e ainda à S.S. e Câmara Municipal de Portimão.”

O Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P., interpôs recurso de apelação da sentença, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. Vem o presente recurso interposto da douda decisão a fls., na parte que decretou o diferimento de desocupação, pelo prazo de noventa dias, contados a partir do trânsito em julgado da referida sentença e condenou o Fundo de Socorro Social (F.S.S.) a assegurar as rendas vencidas no prazo de diferimento concedido.
2. Salvo o devido respeito, não pode o ora recorrente conformar-se com tal decisão, pelos fundamentos a seguir referenciados.
3. O diferimento de desocupação decretado nos termos referidos e a condenação do FSS a assegurar as rendas vencidas em tal período, em sede de acção declarativa, parece-nos, salvo melhor entendimento, que carece de substrato legal.
4. Isto porque, nos termos dos dispositivos legais vigentes e aplicáveis ao diferimento de desocupação do locado para habitação (artigos 864.º e 865.º do C.P.C. e artigos 15.º-N e 15.º-O da Lei 6/2006, de 27 Fevereiro), resulta que o mesmo deverá ser requerido pelo executado/arrendatário, em prazo definido, em sede de processo executivo, no prazo de oposição à execução (artigo 864.º C.P.C.) ou dentro do prazo para a oposição ao procedimento especial de despejo (artigo 15.º-N da Lei n.º 6/2006), e decretado nos termos estatuídos nos referidos artigos em sede dos processos referenciados.
5. A intervenção do Fundo de Socorro Social nesta sede, apenas, é prevista em normas especiais, concretamente, no artigo 864.º, n.º 3, do C.P.C. e no artigo 15.º-N, n.º 3, da Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, não existindo qualquer norma

que determine a sua intervenção em sede de acção declarativa como a dos presentes autos.

6. Salvo o devido respeito e melhor entendimento, não nos parece que exista uma lacuna na lei, na medida que não existe nenhum vazio normativo ou uma situação omissiva derivada de uma falha de regulação, mas antes que se trata de uma opção do legislador, que entendeu prever a figura do diferimento de desocupação do locado apenas em sede de acção executiva ou do procedimento especial de despejo.

7. Cumpre ainda referir, que haverá analogia *legis* sempre que, perante um caso concreto a decidir, que se confronte no plano regulatório com uma lacuna, o que *in casu*, parece-nos não existir, ou seja, com um vazio normativo ou uma situação omissiva derivada de uma falha de regulação, esta última é preenchida ou integrada através de uma norma existente que disponha sobre casos análogos.

8. Dispõe o artigo 10.º do Código Civil sobre a integração de lacunas através do recurso à analogia *legis*. A norma do n.º 1 do preceito prevê o recurso à analogia ao dispor que: *“Os casos que a lei não preveja são regulados segundo a norma aplicável aos casos análogos”*.

9. Por seu turno, o n.º 2 define analogia: *“Há analogia sempre que no caso omissis procedam as razões justificativas da regulamentação do caso previsto na lei”*.

10. Acresce que, conforme já foi referido, a intervenção do Fundo de Socorro Social nesta sede apenas é prevista por normas excepcionais, concretamente no artigo 864.º, n.º 3, do C.P.C. e no artigo 15.º-N, n.º 3, da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, pelo que face, ao disposto no artigo 11.º do Código Civil, são vedadas operações analógicas a partir de normas excepcionais.

11. Em sede do RAU o artigo 102.º (Diferimento), previa o seguinte: *“1 - A desocupação de um local arrendado para habitação, motivada pela cessação do respectivo contrato, pode ser diferida por razões sociais imperiosas nos termos dos artigos seguintes. 2 - O diferimento é facultado na decisão da acção de despejo que conduza à desocupação.”*

Sucedem que,

12. A matéria referente ao diferimento da desocupação foi migrada para o Código de Processo Civil revogado, por via das alterações introduzidas pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro e passou a estar regulada em sede do

processo executivo, concretamente, nos artigos 930.º-B a 930.º do citado diploma.

13. Com as alterações introduzidas pela Lei 31/2012, de 14 de Agosto à Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro é criado o procedimento especial de despejo e igualmente introduzido o artigo 15.º-N (Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação), nos termos do qual se estatuiu que o arrendatário pode requerer o diferimento de desocupação dentro do prazo para a oposição ao procedimento referido.

14. No C.P.C. actual a figura do diferimento de desocupação, regulada nos artigos 864.º e 865.º, continua prevista em sede da fase executiva.

15. Nos termos expostos e salvo melhor entendimento, não resulta da lei actualmente vigente que o diferimento nos termos decretados possa ser facultado em sede de fase declarativa e parece-nos carecer de base legal a condenação do F.S.S. no pagamento das rendas vencidas no período do dito diferimento.

Nestes termos e demais de direito, deve ser dado provimento ao presente recurso, revogando-se a decisão ora recorrida, na parte que decretou o diferimento de desocupação por aplicação analógica do regime do artigo 15.º-N e O do NRAU, bem como, a condenação do FSS no pagamento das rendas vencidas nos noventa dias após o trânsito em julgado da referida sentença.

Não foram apresentadas contra-alegações.

O recurso foi admitido, com subida nos próprios autos e efeito meramente devolutivo.

*

Questão a resolver: saber se existe fundamento para o decretamento do diferimento da desocupação do locado pelo recorrido (...) e para a condenação do recorrente, através do Fundo de Socorro Social, a assegurar o pagamento das rendas que se vencerem durante o prazo de diferimento concedido.

*

Nenhum dos réus contestou, pelo que, nos termos do artigo 567.º, n.º 1, do CPC, o tribunal *a quo* julgou provados todos os factos alegados pela autora.

*

O recorrente sustenta que não existe fundamento para o decretamento do diferimento da desocupação do locado pelo recorrido (...) e para a sua própria condenação a assegurar o pagamento das rendas vencidas no prazo de diferimento concedido, invocando, sucintamente, os seguintes argumentos:

1 - A lei não prevê o diferimento da desocupação do locado destinado a habitação, com intervenção do Fundo de Socorro Social para assegurar o pagamento das rendas que se vencerem ao longo desse período, na acção de despejo, apenas o fazendo em sede de acção executiva instaurada com vista à entrega do locado (artigos 864.º e 865.º do CPC) e do procedimento especial de despejo (artigos 15.º-N e 15.º-O do NRAU);

2 - Nas hipóteses em que a lei permite tal diferimento, o mesmo terá de ser requerido pelo arrendatário, dentro de determinado prazo; tal prazo é, consoante os casos, o da oposição à execução (artigo 864.º do CPC) ou o da oposição ao procedimento especial de despejo (artigo 15.º-N do NRAU);

3 - A ausência de previsão do mecanismo descrito em 1 na acção de despejo não constitui uma lacuna, antes se tendo tratado de uma opção do legislador;

4 - As normas que estabelecem o mecanismo descrito em 1 têm natureza excepcional, pelo que atento o disposto no artigo 11.º do Código Civil, sempre estaria vedada a sua aplicação por analogia.

Desde já se adianta que todos estes argumentos procedem.

O artigo 14.º, n.º 1, do NRAU, estabelece que a acção de despejo se destina 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. A lei não prevê, em tal sede, a possibilidade de o tribunal decretar o diferimento da desocupação do locado, com intervenção do Fundo de Socorro Social para assegurar o pagamento das rendas que se vencerem ao longo desse período. Tal possibilidade apenas se encontra prevista na acção executiva destinada à entrega do locado que eventualmente venha a ser instaurada, nos termos dos artigos 859.º a 867.º do CPC, bem como no procedimento especial de despejo, regulado nos artigos 15.º a 15.º-S do

NRAU.

Pormenorizando, o artigo 862.º do CPC estabelece que à execução para entrega de coisa imóvel arrendada são aplicáveis as disposições referentes à execução para entrega de coisa certa, com as alterações constantes dos artigos 863.º a 866.º. O artigo 863.º, n.º 1, estabelece que a execução se suspende se o executado requerer o diferimento da desocupação do local arrendado para habitação, motivada pela cessação do respectivo contrato, nos termos do artigo seguinte. O artigo 864.º, n.º 1, estabelece que, no caso de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo de oposição à execução, o executado pode requerer o diferimento da desocupação, por razões sociais imperiosas, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três. O artigo 864.º, n.º 2, estabelece que o diferimento de desocupação do locado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, devendo o juiz ter em consideração as exigências da boa-fé, a circunstância de o arrendatário não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o arrendatário, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas, só podendo ser concedido desde que se verifique algum dos seguintes fundamentos: a) Que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do arrendatário, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego, de valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida, ou de rendimento social de inserção; b) Que o arrendatário é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%. O artigo 864.º, n.º 3, estabelece que, no caso de diferimento decidido com base na alínea a) do número anterior, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social pagar ao senhorio as rendas correspondentes ao período de diferimento, ficando aquele sub-rogado nos direitos deste. O artigo 865.º, n.º 1, dispõe que a petição de diferimento da desocupação assume carácter de urgência e é indeferida liminarmente quando: a) Tiver sido deduzida fora do prazo; b) O fundamento não se ajustar a algum dos referidos no artigo anterior; c) For manifestamente improcedente. Os n.ºs 2 a 4 do artigo 865.º dispõem que, se a petição for recebida, o exequente é notificado para contestar, dentro do prazo de 10 dias, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três (n.º 2), que o juiz deve decidir do pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no prazo máximo de 20 dias a contar da sua apresentação, sendo, no caso previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior, a decisão oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de

Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (n.º 3) e que o diferimento não pode exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder (n.º 4). Destas normas decorre, nomeadamente, que, na acção executiva destinada à entrega do locado, a apresentação, pelo executado, de requerimento de diferimento da desocupação, dentro do prazo e com observância dos requisitos formais descritos, tem efeito suspensivo daquela, iniciando-se então o incidente regulado nos artigos 864.º e 865.º do Código de Processo Civil.

Por outro lado, o artigo 15.º, n.º 1, do NRAU, define o procedimento especial de despejo como o meio processual que se destina a efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que este se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes. O artigo 15.º-N do NRAU estabelece que, no caso de imóvel arrendado para habitação, dentro do prazo para a oposição ao procedimento especial de despejo, o arrendatário pode requerer ao juiz do tribunal judicial da situação do locado o diferimento da desocupação, por razões sociais imperiosas, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três (n.º 1); o diferimento da desocupação do locado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, devendo o juiz ter em consideração as exigências da boa-fé, a circunstância de o arrendatário não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam com o arrendatário, a sua idade, o seu estado de saúde e, em geral, a situação económica e social das pessoas envolvidas, só podendo ser concedido desde que se verifique algum dos seguintes fundamentos: a) que, tratando-se de resolução por não pagamento de rendas, a falta do mesmo se deve a carência de meios do arrendatário, o que se presume relativamente ao beneficiário de subsídio de desemprego, de valor igual ou inferior à retribuição mínima mensal garantida, ou de rendimento social de inserção; b) que o arrendatário tem deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60% (n.º 2); no caso de diferimento decidido com base na alínea a) do número anterior, cabe ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social pagar ao senhorio as rendas correspondentes ao período de diferimento, ficando aquele sub-rogado nos direitos deste (n.º 3). O artigo 15.º-O do NRAU estabelece, por seu turno, que o requerimento de diferimento da desocupação assume carácter de urgência e é indeferido liminarmente quando: a) tiver sido apresentado fora do prazo; b) o fundamento não se ajustar a algum dos referidos no artigo anterior; c) for manifestamente improcedente (n.º 1); se o requerimento for recebido, o senhorio é notificado

para contestar, dentro do prazo de 10 dias, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três (n.º 2); o juiz deve decidir o pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no prazo máximo de 20 dias a contar da sua apresentação, sendo, no caso previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior, a decisão oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (n.º 3); o diferimento não pode exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder (n.º 4). Todas estas normas são privativas do procedimento especial de despejo, que não se confunde com a acção de despejo, a que se reporta o artigo 14.º do NRAU. Repetimos, a lei não prevê a possibilidade de, na acção de despejo, o tribunal decretar o diferimento da desocupação do locado, com intervenção do Fundo de Socorro Social para assegurar o pagamento das rendas que se vencerem ao longo desse período.

A ausência dessa previsão não constitui uma lacuna da lei. Estabelecendo esta, nos termos descritos, a possibilidade de diferimento da desocupação do local arrendado para habitação na acção executiva, seria redundante fazê-lo, igualmente, em sede declarativa, ou seja, na acção de despejo. Tal duplicação seria desnecessária e geradora de problemas ao nível da interpretação da lei. Para acautelar o interesse da pessoa obrigada à desocupação do locado, basta a permissão legal do diferimento daquela na acção executiva. Como o recorrente acertadamente observa, tratou-se de uma opção do legislador, inexistindo uma lacuna na regulamentação da acção de despejo que careça de ser preenchida através da aplicação analógica de normas legais estabelecidas em sede diversa.

Ainda que estivéssemos perante uma lacuna, a mesma não poderia ser preenchida mediante a aplicação, por analogia, das normas que estabelecem a possibilidade de diferimento da desocupação, com intervenção do Fundo de Socorro Social para assegurar o pagamento das rendas vencidas ao longo desse período, que acima citámos. Tais normas impõem uma restrição ao direito de propriedade que tem de ser considerada excepcional, pois, apesar de estar reconhecido o direito à restituição do locado, o exercício de tal direito fica temporariamente paralisado por razões atinentes à pessoa do obrigado à restituição. Consequentemente, nos termos do artigo 11.º do Código Civil, sempre estaria vedada a aplicação das normas referidas por analogia.

Aos argumentos invocados pelo recorrente, acrescentamos um outro: ainda que fosse processualmente admissível o decretamento do diferimento da desocupação do locado na acção de despejo, com a conseqüente intervenção

do Fundo de Socorro Social para assegurar o pagamento das rendas que se vencessem ao longo desse período, a sentença recorrida não contém factos que sustentem tal medida. Dada a falta de contestação, foram julgados provados, nos termos do artigo 567.º, n.º 1, do CPC, todos os factos alegados pela autora. Porém, apenas esses. Não foram julgados provados factos que justificassem o diferimento da desocupação. Tendo em vista essa justificação, o tribunal *a quo*, na fundamentação de direito, invoca factos não provados, a saber, “os rendimentos parcos do 1.º Réu (vive com o RSI e outra quantia muito reduzida, está desempregado e não tem outra habitação)”. Mais, nem aí se especifica o montante dos rendimentos do referido réu, como sempre se imporia na descrição de factos relevantes para a decisão da causa, em vez do recurso a fórmulas de cariz conclusivo.

Decorre do exposto que o recurso deverá ser julgado procedente, revogando-se o segmento da sentença recorrida que dele constitui objecto.

As custas do recurso são da responsabilidade do recorrido (...), pois foi ele o beneficiário do diferimento da desocupação que, por efeito da procedência do recurso, deixa de ser concedido (artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do CPC). Isto, naturalmente, sem prejuízo do decidido em matéria de apoio judiciário.

*

Dispositivo:

Delibera-se, pelo exposto, julgar o recurso procedente, revogando-se a sentença recorrida no segmento em que diferiu a desocupação do locado pelo prazo de 90 dias após o trânsito em julgado e condenou o recorrente a, através do Fundo de Socorro Social, assegurar o pagamento das rendas relativas àquele período.

Custas a cargo do recorrido (...), sem prejuízo do decidido em matéria de apoio judiciário.

Notifique.

*

Sumário: (...)

*

Évora, 07.04.2022

Vítor Sequinho dos Santos (relator)

José Manuel Barata

Emília Ramos Costa