

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 214/24.8YLPRT.L1-8**

**Relator:** CARLA FIGUEIREDO

**Sessão:** 27 Fevereiro 2025

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

## PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

## CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

## OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

## SUSPENSÃO DA INSTÂNCIA

## DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO

### Sumário

(Sumário elaborado ao abrigo do artigo 663º n.º 7 do Código do Processo Civil)

- O procedimento especial de despejo constitui um meio processual ao dispor do senhorio destinado a efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que o mesmo se destina, quando o arrendatário não desocupe o local na data prevista (por lei ou convenção das partes) – art.º 15º, n.º 1 do NRAU –, visando a desocupação coerciva do imóvel arrendando por inércia do arrendatário na sua entrega voluntária;

- Este procedimento é o meio idóneo, por exemplo, no caso de cessação do contrato de arrendamento por resolução com fundamento na cessação do contrato por oposição do senhorio à sua renovação automática (art.º 1097º do CC);

- A suspensão da instância até à atribuição de uma casa de habitação social ou à descoberta de uma nova habitação pelos requeridos, com fundamento na existência de “motivo justificado”, ao abrigo do n.º 1 do art.º 272º do CPC, não pode proceder na medida em que aquela norma não toma em consideração os prejuízos ou vantagens das partes de um ponto de vista subjectivo, mas apenas do ponto de vista processual;

- Para que proceda o diferimento da desocupação do arrendado cabe ao

arrendatário o ónus de invocar e demonstrar as concretas circunstâncias a que o juiz deverá atender para conceder o diferimento da desocupação, nomeadamente o facto de não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam o local arrendado, a sua idade, o seu estado de saúde e a sua situação económica e social;

- É ao Estado e não aos privados que cumpre o dever de diligenciar pela concretização do direito à habitação previsto constitucionalmente, a que deve ser alheia a recorrida e situação em apreciação nos autos prevista na lei.

## **Texto Integral**

### *ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA*

#### I - RELATÓRIO

A intentou o presente procedimento especial de despejo contra B e C, peticionando a desocupação do locado - fracção autónoma "E", destinada a habitação, correspondente ao 3º D do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sita, no nº .... da Av. ..., na Cova da Piedade, União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, Concelho de Almada. Para tanto, alegou que, com início em 01 de Agosto de 2020, a requerente deu de arrendamento o prédio supra identificado aos requeridos, que o tomaram de arrendamento para sua habitação, pelo prazo certo de um ano renovável, sendo a renda estipulada de €450,00. Entretanto, com a antecedência legal prevista no art.º 1097º do Código Civil, a requerente - na qualidade de senhoria - por carta registada com aviso de recepção datada de 20 de Março de 2023, interpelou os dois requeridos - na qualidade de inquilinos - opondo-se à renovação do sobredito contrato de arrendamento, e para os mesmos procederem à entrega do locado, livre e devoluto de pessoas e bens até 31 de Julho de 2023, data da respectiva cessação.

Mais alega que na data da cessação do locado os requeridos não procederam à entrega do locado e apesar de novamente interpelados, os requeridos não entregam o locado.

Os requeridos apresentaram oposição na qual reconheceram a celebração do contrato de arrendamento e a oposição à sua renovação pela senhoria.

Alegaram, em síntese, que têm procedido ao pagamento das rendas, que ainda não abandonaram o imóvel porque o seu agregado familiar integra os seus três filhos menores e que ainda não encontraram um imóvel adequado às necessidades do seu agregado familiar e cujo encargo mensal possa ser suportado pelos rendimentos do agregado familiar sem colocar em risco a satisfação de outras necessidades básicas. Mais alegam que a procedência do

presente procedimento pode determinar a colocação de vários menores em situação de precariedade por inexistência de domicílio alternativo e porque não são proprietários de quaisquer bens imóveis. Sustentam, ainda, que a dignidade da pessoa humana deverá prevalecer sobre o direito à propriedade ou, pelo menos, tornar qualquer constrangimento do segundo minimamente tolerável. Por fim, requereram a suspensão da instância, ao abrigo do art.º 272º, n.º 1 do CPC, até à atribuição de uma casa de habitação social ou à descoberta de uma nova habitação e, subsidiariamente, a concessão de um prazo não inferior a 3 (três) meses para que os réus procedam à entrega do locado livre e devoluto de pessoas e bens.

A 21/11/2024 foi, então, proferida sentença que terminou com o seguinte dispositivo:

*“DECISÃO*

*Em face do exposto, decide-se julgar improcedente a oposição apresentada, condenando-se os réus a entregar à autora a fração autónoma designada pela letra “E”, correspondente ao 3º D do prédio urbano sito no nº ... da Av. ..., na Cova da Piedade, União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, Concelho de Almada, no prazo de 30 (trinta) dias, sem prejuízo de acordo diverso entre as partes, valendo a presente decisão como autorização de entrada imediata no domicílio.*

\*

*Custas a cargo dos réus.*

\*

*Fixa-se o valor da causa em 13.500,00 € (treze mil e quinhentos euros) – cfr. arts. 296.º, 298.º n.º 1, 306.º n.ºs 1 e 2 e 307.º do Código de Processo Civil e art.º 26.º do Decreto-Lei n.º 1/2013, de 7 de janeiro.*

\*

*Registe, notifique as partes, o agente de execução ou o notário (cfr. art.º 15.º-I n.º 13 da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro) e comunique ao BAS (cfr. art.º 16.º da Portaria n.º 49/2024, de 15 de fevereiro)”.*

\*

Inconformados com a referida decisão vieram os requeridos interpor recurso, concluindo da seguinte forma:

*“1. A sentença de que ora se recorre condena o Recorrente na imediata entrega à aqui Recorrida, da fração autónoma designada pela letra “E”, correspondente ao 3.º D do prédio urbano sito no n.º ... da Avenida ..., União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, Conselho de Almada, no prazo de 30 (trinta) dias, valendo a presente decisão como autorização de entrada imediata no edifício.*

*2. A sentença recorrida sofre do erro na determinação das normas aplicadas,*

tendo violado o artigo 65.º da CRP, que consagra o Direito à habitação.

3. Com efeito, o direito de propriedade do Recorrido sobre o imóvel, que nunca se contestou, não prevalece ao direito à habitação, protegido na Lei Fundamental:

*“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar”*

4. O Recorrente e a sua esposa residem no imóvel há, seguramente, pelo menos 4 (quatro) anos, tendo a seu cargo três filhos menores, de 15, 13 e 9 anos de idade

5. O Recorrente tem como únicos rendimentos o proferido do seu trabalho, atualmente nas obras, sem contrato de trabalho, bem como o da sua companheira que não chega ao ordenado mínimo nacional, e ainda o abono de família dos menores, que bem sabemos ser reduzido motivo.

6. Sendo obrigado a entregar o imóvel, ficaria numa situação de desumanidade, sem um lar para dar aos seus filhos.

7. Assim, a sentença recorrida não teve em consideração o que a propósito se refere no artigo 864.º, n.º 2 do CPC, ou seja, “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”.

8. Se a sentença recorrida vier a ser confirmada, o Recorrente, a sua esposa e os seus três filhos menores ficarão numa situação de desalojados e sem rendimentos que lhes permitam encontrar um locado com as condições mínimas de dignidade e habitabilidade, mormente, para os menores.

9. E bem assim, salvo melhor entendimento, justificar-se-á, em pleno, que possa a Recorrente permanecer no imóvel, mediante o pagamento de uma renda superior, que seja justa e adequada às suas possibilidades, o que, de resto, sempre foi a sua vontade.

10. Assim, não pode a Recorrente concordar com a Douta Sentença Recorrida, na parte em que decide pela restituição em apenas 30 (trinta) dias do imóvel que constitui a casa de morada de família da mesma e dos seus filhos menores, ao Recorrido.

11. Pelo que, e sem mais, deve a sentença recorrida ser substituída por outra, e, em consequência, deve o pedido do Recorrido improceder, devendo este permitir a continuação do Recorrente e sua família no locado. Ou, se assim não for entendido, que seja a sentença substituída por outra que altere a decisão proferida no que incide sobre o prazo atribuído para entrega da fracção autónoma, atribuindo um prazo superior para o efeito.

*Termos em que deve o presente recurso ser julgado procedente, por provado, sendo revogada a sentença proferida”.*

\*

A Requerente apresentou contra-alegações, terminando com as seguintes conclusões:

*“1ª) Desde logo, salvo melhor e douta opinião entendemos que ao recurso deverá ser fixado o efeito meramente devolutivo, uma vez que in casu não se discute, nem os réus apelantes põe em causa, a validade, a subsistência ou a cessação do contrato de arrendamento – art.ºs 647º nº 1 e nº 3 alínea b), e 629 nº 3 alínea a), todos do C.P.C.*

*2ª) Parece-nos descabido e desproporcionado, quer do ponto de vista jurídico, quer do ponto de vista ético-social, alegar que a douta sentença recorrida está viciada por não ter considerado o direito constitucional de habitação, e que por isso viola o art.º 65º da C.R.P..*

*3ª) É que toda a matéria de facto provada e assente nos autos, assim como toda a fundamentação e motivação, quer de facto quer de direito da decisão recorrida – que aqui se dá por integralmente reproduzida - esvazia qualquer possibilidade de sustentação do alegado pelo Réu Apelante.*

*4ª) Andou por isso muito bem o Tribunal “a quo” ao decidir como decidiu,*

*5ª) Alega o recorrente que o direito à habitação previsto na Constituição da República prevalece sobre o direito de propriedade, mas não consegue argumentar nem motivar quais as razões que sustentam tal prevalência*

*6ª) As únicas situações previstas na Lei que podem fazer prevalecer temporariamente o direito à habitação sobre o direito de propriedade deferindo para momento posterior a entrega do locado, após a cessação do contrato de arrendamento, são aquelas que se encontram expressamente previstas nos art.ºs 863º a 865º do C.P.C. aplicáveis por força dos estatuído no art.º 15º M do RAU – Lei nº 6/2006 de 27 de Fevereiro*

*7ª) Ou seja, quando a desocupação do locado ponha em risco a vida das pessoas que se encontram no local, por razões de doença aguda (cfr. Art.º 863º nº 3 do Código de Processo Civil)*

*8ª) E/ou se o arrendatário for portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60% (cfr. Art.º 864º nº 2, al. b) do Código de Processo Civil...”*

*9ª) São estas as únicas razões sociais imperiosas que a lei prevê que possam motivar o deferimento da desocupação do locado,*

*10ª) E no caso em apreço é manifesto que tal não acontece nem sequer foi alegado...”*

*11ª) O Réu e apelante nos seus articulados, não só não alegou qualquer facto capaz de configurar um dos únicos motivos a que alude a Lei para o*

*deferimento da desocupação do locado,*

*12ª) Como, acaso os mesmos pudessem existir, não produziu qualquer prova nesse sentido,*

*13ª) E ainda que as circunstâncias alegadas pelo Réu Recorrente pudessem revestir relevância social, e tivessem resultado demonstradas, que não foram, a verdade é que teriam sempre de improceder.*

*14ª) Como o afirmou a douta decisão recorrida, quando diz: “... mesmo que os factos em causa houvessem resultado provados, sempre improcederia (manifestamente) a pretensão do Réu, pelo que a produção de prova relativamente aos mesmos redundaria em atividade inútil, proibida legalmente face à natureza urgente do processo...”*

*15ª) Reforçando ainda a decisão recorrida de forma bem sustentada a tese de que: “... Com efeito o regime invocado é um regime geral, ligado a razões processuais e não substantivas, que não cumpre convocar para o caso em apreço por existirem normas que tratam especialmente da questão (já analisadas) e em que foram sopesados, pelo legislador, os interesses em causa...”*

*16ª) Não obstante a verdade é que o Réu e Apelante teima em assumir idêntica postura em sede de recurso*

*17ª) Nas suas alegações/motivações de recurso, não só não demonstra a existência de factos capazes de configurar qualquer das situações previstas na Lei que permitissem um eventual deferimento da desocupação do locado*

*18ª) Como todos os que alega para as fundamentar, são exatamente os mesmos que invocou em primeira Instância e sobre os quais, mais uma vez, não logrou produzir qualquer prova,*

*19ª) É por isso completamente descabida e sem qualquer sentido, a alegação do Réu Apelante, segundo a qual a decisão recorrida não teve em consideração o preceituado no art.º 864º nº 2 do C.P.C. para com isso “fabricar” uma inconstitucionalidade que não existe.*

*20ª) A este propósito é de referir, tão simplesmente, que o Direito à Habitação como tal consagrado na Constituição da República Portuguesa é um direito cuja concretização faz parte das atribuições próprias da Administração Pública sendo por isso da responsabilidade do Estado Português,*

*21ª) Fazem parte das funções públicas do Estado, a promoção, incentivo e desenvolvimento de programas e políticas com vista à promoção, construção e aquisição de fogos para atribuição de casas/habitações aos cidadãos que delas necessitem*

*22ª) O Direito à habitação faz parte da responsabilidade e atribuições da administração pública e por conseguinte não se pode concretizar à custa dos cidadãos privados*

23ª) Todos sabemos que existem programas sociais de alojamento e realojamento promovidos e regulados pelas autarquias locais para colmatar as necessidades habitacionais dos cidadãos carenciados e que é feito, designadamente, em conformidade com os rendimentos e agregado familiar dos respetivos requerentes.

24ª) Tendo em conta esta realidade, e a fazer fé no que é alegado pelo recorrente, há muito que o mesmo já poderia ter providenciado nesse sentido e tentar obter, de acordo com as suas necessidades e rendimentos, uma habitação para si e para o seu agregado familiar,

25ª) Não faz por isso qualquer sentido, vir Réu Apelante, repetida e reiteradamente requerer o deferimento da desocupação do locado,

26ª) Como bem salientou a decisão recorrida, "...a pretensão dos Réus de lhes ser concedido um prazo não inferior a três meses para lograrem pela obtenção de uma habitação para a sua família não pode ter procedência, na medida em que, nos termos aludidos, o contrato já cessou há mais de um ano tal pretensão foi deduzida há mais de 06 meses..."

27ª) O direito constitucional de habitação não pode nem deve ser realizado à custa do direito de propriedade dos cidadãos privados, in casu à custa do direito de propriedade da autora/apelada sobre o imóvel arrendado

28ª) E não se diga que o direito de propriedade da recorrida não está a ser prejudicado porque os Réus continuam a pagar a renda, 29ª) É que além dessa renda estar completamente descontextualizada e desactualizada face à atual realidade do mercado, o que causa prejuízos patrimoniais à senhoria

30ª) A senhoria, é sempre livre de dispor do seu imóvel, do seu património, dando o destino que bem entender, seja para venda ou arrendamento, sem qualquer constrangimento.

31ª) Pelo que a pretensão do réu/recorrente além de ilegal, ilegítima e desproporcionada é manifestamente abusiva.

32ª) Pelo que, o presente recurso representa, isso sim, um manifesto expediente dilatório por parte do Réu Apelante a fim de protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão/sentença recorrida, com vista a conseguir um objectivo ilegal, qual seja o de usar, fruir e ocupar de forma ilegítima e sem qualquer título o imóvel locado em clara violação ao direito de propriedade da Autora Apelada.

33ª) Com isso o Réu Apelante, veio deduzir uma pretensão cuja falta de fundamento não devia ignorar

34ª) Tal conduta consubstancia e representa uma inqualificável litigância de má-fé, designadamente nos termos e para os feitos previstos no art.º 542º nº 2 alíneas a) e d) do C.P.C.

35ª) A qual deverá ser adequada e exemplarmente sancionada com multa e

*indenização a pagar à aqui Autora/Apelada por todos os prejuízos daí decorrentes. (artºs 542º nº 1 do C.P.C.)*

*36ª) Designadamente, no reembolso de todas as despesas a que a má-fé deu causa, incluindo taxas de justiça, demais custas, honorários de agente de execução e honorários de advogado,*

*37ª) Assim como o diferencial entre a renda fixada no contrato de arrendamento e aquela que corresponderá à atual realidade do mercado, a contar desde a cessação do contrato até à efetiva entrega do locado livre, devoluto e em condições, entre outras que se venham a apurar e a verificar, devendo a mesma ser fixada a final nos termos previstos no art.º 543º nº 3 do C.P.C.*

*Termos em que, nos demais de direito, deverá o presente recurso ser julgado totalmente improcedente, mantendo-se a decisão recorrida e a consequente condenação dos réus a entregarem à autora a fracção autónoma correspondente ao imóvel em causa nos autos, livre, devoluta e no prazo estipulado*

*E serem os Réus condenados como litigantes de má-fé nos termos ora invocados e com as legais consequências”.*

\*

## II - DELIMITAÇÃO DO OBJETO DO RECURSO

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação da Recorrente, ressalvadas as questões que sejam do conhecimento oficioso do tribunal (artigos 635º, n.º 4 e 639º, n.º 1 do CPC).

No caso vertente, as questões a decidir, que ressaltam das conclusões do Recurso interposto são as seguintes:

- apurar se os requeridos alegaram motivos sociais que justifiquem o diferimento da desocupação do locado nos termos dos arts. 15º N e 15º O da Lei 6/2006 (NRAU);
- se a sentença recorrida viola o art.º 65º da CRP, que consagra o Direito à habitação;
- do pedido de condenação em má-fé.

\*

## III - FUNDAMENTAÇÃO

### Fundamentação de Facto

Foi esta a factualidade considerada pela primeira instância:

*“Factos provados*

*1) Por acordo escrito e assinado datado de 31 de julho de 2020, a autora declarou dar de arrendamento aos réus a fracção autónoma “E”, destinada a habitação, correspondente ao 3º D do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sita, no nº ... da Av. ..., na Cova da Piedade, União de*

*Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, Concelho de Almada, declarando os réus tomá-la de arrendamento para a sua habitação;*

*2) O referido acordo foi celebrado pelo prazo de 1 ano, com início a 1 de agosto de 2020, renovando-se automaticamente no seu termo por iguais e sucessivos períodos, caso não fosse denunciado ou não houvesse oposição à renovação;*

*3) Os réus obrigaram-se a pagar uma renda mensal no valor de 450,00 € (quatrocentos e cinquenta euros);*

*4) Por via de carta registada com aviso de receção recebida pelos réus nos dias 22 e 29 de março de 2023, a autora comunicou-lhes a oposição à renovação do contrato de arrendamento referido em 1), com efeitos a 31 de julho de 2023;*

*5) Os réus não procederam à entrega do locado à autora.*

\*

*Factos não provados*

*Inexistem factos não provados com relevo para a decisão da causa.*

\*

*A restante matéria constante dos articulados e não vertida nos factos supra elencados foi considerada irrelevante para a justa decisão da causa, ou trata-se de meras expressões conclusivas ou jurídicas.*

*Nomeadamente, foi considerada irrelevante a matéria alegada pelos réus referente à sua situação pessoal e familiar, porquanto não consubstancia (minimamente) fundamento para a suspensão ou diferimento da desocupação do locado (ou para outro efeito jurídico relevante), conforme infra se explanará em sede de fundamentação jurídica”.*

\*

*Fundamentação de Direito*

O procedimento especial de despejo (doravante PED), regulado nos artigos 15º a 15º-S do NRAU (Lei 6/2006, de 27/07, considerado na sua anterior versão, em vigor à data dos factos e aplicável ao caso *sub judice*) e no Decreto Lei 1/2013, de 7/01 (e regulamentado na Portaria 9/2013, de 10/01), “consiste num meio processual de cariz extrajudicial célere e eficaz, destinado à desocupação coerciva do imóvel arrendado, findo o prazo legal ou convencionalmente definido para o cumprimento voluntário por parte do arrendatário da obrigação de proceder à respectiva entrega do mesmo ao senhorio, livre de pessoas e bens, após a cessação do contrato de arrendamento, sendo o meio igualmente idóneo, a título acessório, à obtenção do pagamento de rendas, encargos e despesas a que eventualmente haja lugar por parte do arrendatário” (Edgar Alexandre Martins Valente, “Manual de Arrendamento e Despejo, Almedina, 2021, Reimpressão, pág. 453). O PED

constitui, enquanto mecanismo de natureza extrajudicial, um meio processual ao dispor do senhorio destinado a efectivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que o mesmo se destina, quando o arrendatário não desocupe o local na data prevista (por lei ou convenção das partes) - art.º 15º, nº 1 do NRAU -, visando a desocupação coerciva do imóvel arrendando por inércia do arrendatário na sua entrega voluntária. O PED é o meio idóneo, não à obtenção da cessação do contrato de arrendamento, antes à efectivação tal cessação, *“nomeadamente em casos em que o arrendatário, tendo a relação contratual chegado ao fim, não queria abandonar o imóvel, sobre o qual deixa, pois, de ter qualquer direito, importando assim frisar que, aquando do momento de apresentação do requerimento de despejo no Balcão Nacional de Arrendamento, o contrato de arrendamento que vinculava senhorio e arrendatário, deverá encontrar-se cessado, sendo peremptória, atenta a observação das alíneas constantes do nº 2 do artigo 15º, a demonstração da cessação extrajudicial da relação contratual”* (ob. cit , pág. 462,463).

A pretensão é o despejo e, por isso, deve indicar o requerente o fundamento de cessação do contrato em que assenta o pedido, assim como juntar os documentos extrajudiciais que o comprovem (art.º 15º-B, nº, 2, e) do NRAU). Este procedimento é o meio idóneo, por exemplo, no caso de cessação do contrato de arrendamento por resolução com fundamento na mora no pagamento da renda (art.º 1083º, nºs 3 e 4 do CC), ou no caso de cessação do contrato por oposição do senhorio à sua renovação automática (art.º 1097º do CC).

Recebido o requerimento no Balcão Nacional do Arrendamento (art.º 15º-A do NRAU), não havendo motivo para a sua recusa (art.º 15º-C do NRAU), é o requerido notificado (art.º 15-D do NRAU) para desocupar o locado e, sendo caso, pagar a quantia pedida, acrescida da taxa liquidada pelo requerente, para deduzir oposição ou para requerer o deferimento da desocupação, sendo a tramitação a observar condicionada e determinada pela atitude adoptada pelo requerido.

No caso dos autos, a requerente funda o seu pedido na oposição à renovação do contrato de arrendamento celebrado entre as partes, verificando-se que foram cumpridos todos os requisitos formais e substantivos para a efectivação da cessação do contrato com base no aludido fundamento, tendo a requerente comunicado aos requeridos, por via de carta registada com aviso de recepção, recebida pelos réus nos dias 22 e 29 de Março de 2023, a oposição à renovação do contrato de arrendamento referido em 1), com efeitos a 31 de Julho de 2023, pelo que ocorreu a cessação do contrato de arrendamento a partir de tal data (alínea b) do nº 1 do art.º 1097º do CC).

\*

Na oposição, os requeridos não puseram em causa o preenchimento dos requisitos formais do procedimento especial de despejo, mas requereram a suspensão da instância, ao abrigo do art.º 272º, nº 1 do CPC, até à atribuição de uma casa de habitação social ou à descoberta de uma nova habitação e, subsidiariamente, a concessão de um prazo não inferior a três meses para que os réus procedam à entrega do locado livre e devoluto de pessoas e bens. Em primeiro lugar, adianta-se desde já que a suspensão da instância até à atribuição de casa ou habitação social aos requeridos, ao abrigo do art.º 272º, nº 1 do CPC, não pode proceder.

Segundo o art.º 271º, nº 1 do CPC, *“o tribunal pode ordenar a suspensão quando a decisão da causa estiver dependente do julgamento de outra já proposta ou quando ocorrer outro motivo justificado”*.

A lei não define o que se deve entender por “outro motivo justificado”, conferindo-se essa possibilidade quando o juiz entenda que há utilidade ou conveniência processual em que a instância se suspenda (cfr. José Alberto dos Reis, in Comentário ao Código de Processo Civil, Vol. 3º, pág. 279).

Ainda a este propósito escreve Lebre de Freitas, in Código de Processo Civil Anotado, volume 1º, Coimbra Ed., 1999, pág. 503, que *“O tribunal pode também ordenar, discricionariamente, a suspensão da instância, quando ocorra outro motivo justificado e não se verifique nenhuma das circunstâncias do n.º 2. “(...) a 2ª parte do nº 1 do art.º 279º do CPC deve ser entendido no sentido de que a lei não toma em consideração, propriamente, os prejuízos ou vantagens (de um ponto de vista subjectivo) das partes, mas apenas do ponto de vista processual, devendo o juiz ponderar as vantagens e os inconvenientes da suspensão para obter a justa composição do litígio”*.

Como refere o Acórdão do Tribunal da RL de 24/1/13, proc. 154/11, relatora Maria Amélia Ameixoeira, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), *“O preenchimento deste conceito - motivo justificado - ficará a cargo do juiz do processo, não podendo deixar de se considerar que esta segunda parte do n.º 1 do artigo 279.º do Código de Processo Civil confere ao juiz grande liberdade no uso do poder que lhe é concedido, devendo ele orientar-se, claro está, por critérios de utilidade e conveniência processual”*.

A lei não toma em consideração os prejuízos ou vantagens (de um ponto de vista subjectivo) das partes, mas apenas do ponto de vista processual (altura em que o juiz pondera as vantagens e os inconvenientes da suspensão para obter a justa composição do litígio).

Assim, a pretensão dos recorrentes não configura ter qualquer motivo justificativo para a suspensão da instância.

Quanto ao pedido, subsidiário, de diferimento da desocupação do locado por um prazo não inferior três meses, também não procedem os argumentos dos

requeridos.

Na oposição deduzida, os requeridos alegaram que ainda não abandonaram o imóvel porque o seu agregado familiar integra os seus três filhos menores e que ainda não encontraram um imóvel adequado às suas necessidades, cujo encargo mensal possa ser suportado pelos seus rendimentos sem colocar em risco a satisfação de outras necessidades básicas. Alegaram, ainda que a procedência do presente procedimento pode determinar a colocação de vários menores em situação de precariedade por inexistência de domicílio alternativo e porque não são proprietários de quaisquer bens imóveis.

Dispõe o art.º 15º N do NRAU (considerado na sua anterior versão, como se disse supra) que:

*“1- 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.*

*2 - 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 tem deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 /prct.*

*(...)”*

Ora, claramente que os factos alegados na oposição, por si só nunca poderiam constituir fundamento para o diferimento da desocupação do locado (pois não caracterizam minimamente a situação pessoal e familiar dos requeridos) e, por esse motivo, como decidido na primeira instância, foram desconsiderados.

Designadamente, não foi alegada qualquer circunstância relativa à saúde dos requeridos, nomeadamente se algum deles é portador de *“deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 /prct”*, conforme previsto no art.º 15º N do NRAU.

O diferimento da desocupação do arrendado apenas pode ser autorizado, por

razões sociais imperiosas, como diz a lei, quando estiver demonstrada uma das seguintes situações: a) sendo a entrega pedida com fundamento na resolução por não pagamento de rendas, que a falta desse pagamento se deva a carência de meios do arrendatário; b) em qualquer situação, quando o arrendatário tenha deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 % (cfr. Ac. da RL de 23/3/2023, proc. 19545/22, relator Aristides Almeida, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Acresce que para que a pretensão do arrendatário proceda, não lhe basta invocar que se encontra em alguma das situações previstas nas alíneas a) ou b) do n.º 2 do art.º 15ºN do NRAU, cabendo-lhe ainda o ónus de invocar e demonstrar as concretas circunstâncias a que o juiz deverá atender para conceder o diferimento da desocupação, nomeadamente o facto de não dispor imediatamente de outra habitação, o número de pessoas que habitam o local arrendado, a sua idade, o seu estado de saúde e a sua situação económica e social (cfr. Maria Olinda Garcia, in *Arrendamento Urbano - Regime Substantivo e Processual*, 3.ª Edição, Coimbra Editora, 2014, a págs. 37-38). Posto isto, claramente que os factos alegados pelos recorrentes não são de molde a justificar o diferimento da desocupação do locado previsto na lei, pelo que improcedem os argumentos por ele esgrimidos.

O recorrente alega, ainda, que a sentença recorrida viola o disposto no art.º 65º do CRP, defendendo que o direito à habitação *“consagrado na Lei Fundamental, não prevalece ao direito à habitação, também protegido nos termos do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP)”* e que a sentença tem por efeito a criação de uma situação de desumanidade, contrária à defesa e preservação da dignidade da pessoa humana.

O art.º 65º da CRP consagra, efectivamente, o direito à habitação tal como alegado pelos requeridos, mas o direito à propriedade privada também tem consagração constitucional no art.º 62º da CRP e só pode ser limitado nos casos previstos na lei. Significa isto que o direito à habitação consagrado constitucionalmente não constitui um direito absoluto, conferindo aos recorrentes o direito de exercê-lo como pretendem, de forma a obstar a cessação do contrato de arrendamento e consequente despejo.

Por outro lado, é ao Estado e não aos privados que cumpre o dever de diligenciar pela concretização do direito à habitação previsto constitucionalmente, a que deve ser alheia a recorrida e situação em apreciação nos autos prevista na lei.

Como se pode ler no Ac. da RP de 25/11/2024, proc. 570/24, relatora Teresa Pinto da Silva, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), *“Os problemas decorrentes da resolução do contrato que se controvertem no caso sub judice são alheios ao preceito constitucional do artigo 65º, onde se alberga uma diretriz*

*programática, traduzível, nas palavras de Inocêncio Galvão Telles (“Denúncia do Arrendamento para Habitação Própria”, parecer publicado na Coletânea de Jurisprudência, ano VIII – 1983 – tomo 5, pág. 9), “no dever político imposto ao Estado no sentido de este adoptar as providências adequadas à realização – tão desejável – do nobre ideal que é o de todos poderem realmente ter, para si e sua família, uma habitação condigna, com os requisitos enunciados no citado preceito constitucional [o artigo 65º]”.*

*É assim que nos números seguintes do artigo 65º (escreve este autor, a propósito da denúncia, mas aplicável também ao caso da resolução) se enunciam “as grandes linhas do que o Estado deve fazer para atingir o assinalado objetivo: programar e executar uma política de habitação inserida em planos de reordenamento do território e em planos de urbanização, incentivar apoiar as iniciativas tendentes a resolver os problemas habitacionais, estimular a construção privada, adoptar uma política de rendas compatíveis com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria, exercer o controlo do parque imobiliário e definir e executar uma adequada política dos solos”.*

*É através dos institutos de direito ordinário que o legislador dispõe de um amplo espaço de livre apreciação, valoração e modelação dos instrumentos destinados a concretização daquele objectivo traçado pela nossa Lei Fundamental.*

*“É esta vertente de direito social que implica um conjunto de obrigações positivas por parte do Estado, legitimando pretensões a determinadas prestações, que vem acentuada no artigo 65.º da CRP, particularmente nos seus n.ºs 2 a 4.*

*Significa isto que, sendo o direito à habitação configurado como um direito à protecção do Estado, as pretensões nele fundadas não têm como destinatários directos os particulares, nas relações entre si, mas antes o Estado, as regiões autónomas e as autarquias, a quem são impostas um conjunto de incumbências no sentido criar as condições necessárias tendentes a assegurar tal direito. A garantia de tal direito envolve, deste modo, a adoção de medidas no sentido de possibilitar aos cidadãos o acesso a habitação própria (cf. o n.º 3 do artigo 65.º da CRP).*

*Contudo, o mesmo direito não se esgota nem se identifica com o direito a ser proprietário de um imóvel onde se tenha a habitação, sendo realizável também por outras vias, designadamente através do arrendamento.*

*Decorre do que fica dito que o direito à habitação constitui um direito a prestações positivas do Estado e de outros entes públicos territoriais, os quais são os seus sujeitos passivos, não sendo exercitável em via directa contra tais entidades e, muito menos, contra particulares. Sob a reserva do possível, cabe*

*ao Estado desenvolver políticas que fomentem a habitação, designadamente para os mais carenciados.*

*Isto mesmo decorre da Lei da Habitação (Lei nº 83/2019, de 3.9) (...) ...se os requerentes não têm condições económicas efetivas de providenciar pelos próprios meios uma solução de habitação, cabe-lhes -conforme deflui destes normativos - dirigir-se ao respetivo Município, ao IHRU, IP e/ou ao ISS, IP, sendo estas as entidades públicas incumbidas de diligenciar pela obtenção de uma solução habitacional, mesmo transitória” (Ac. da RP de 25/11/2024, proc. 280/24, relator Manuel Domingos Fernandes, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).*

Improcedem, assim, as considerações do recorrente a este respeito.

\*

Tendo em conta o supra exposto, não tendo os requeridos, arrendatários, procedido à desocupação do locado, temos de concluir que a sentença recorrida decidiu correctamente ao condenar na entrega do locado à requerente nos termos em que o fez, nada lhe podendo ser apontado.

\*

Da má-fé

Nas suas contra-alegações, a recorrida pede a condenação do recorrente como litigante de má fé, alegando que este usa de um manifesto expediente dilatatório a fim de protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da sentença recorrida, com vista a conseguir um objectivo ilegal, qual seja o de usar, fruir e ocupar de forma ilegítima e sem qualquer título o imóvel locado em clara violação ao direito de propriedade da Autora Apelada. Deduz uma pretensão cuja falta de fundamento não devia ignorar (art.º 542º, nº 2, a) e d) do CPC), razão pela qual deve ser sancionado com multa e indemnização a pagar à apelada, assim como o diferencial entre a renda fixada no contrato de arrendamento e aquela que corresponderá à actual realidade do mercado, a contar desde a cessação do contrato até à efectiva entrega do locado livre, devoluto e em condições, entre outras que se venham a apurar e a verificar. Notificado o recorrente para exercer, querendo, o direito do contraditório, este nada disse.

De harmonia com o disposto no art.º 542º, nº 2 do CPC, “*diz-se litigante de má fé quem, com dolo ou negligência grave:*

*a) Tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar;*

*b) Tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa;*

*c) Tiver praticado omissão grave do dever de cooperação;*

*d) Tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objectivo ilegal, impedir a descoberta*

*da verdade, entorpecer a acção da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão”.*

*“I - A má fé substancial verifica-se quando a atuação da parte se reconduz às práticas aludidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do art.º 542º, do CPC, enquanto a má fé instrumental se encontra prevista nas als. c) e d) do mesmo artigo;*

*II - Em qualquer dessas situações nos encontramos perante uma intenção maliciosa ou uma negligência de tal modo grave ou grosseira que, aproximando-a da atuação dolosa, justifica um elevado grau de reprovação e idêntica reação punitiva.*

*III - A condenação como litigante de má fé assenta num juízo de censura sobre um comportamento que se revela desconforme com um processo justo e leal, que constitui uma emanção do princípio do Estado de Direito” (Ac. STJ de 12/11/2020, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).*

Efectuado o enquadramento jurídico e analisando os factos provados dados como provados, bem assim como as alegações apresentadas pelo recorrente, não se descortina qualquer actuação dos recorrentes susceptível de integrar qualquer dos requisitos enunciados no preceito em análise. Note-se que o facto de os argumentos defendidos em recurso não terem procedência, não justifica, por si só o enquadramento do recurso como intenção maliciosa ou uma negligência grave ou grosseira a impor a reprovação e condenação pretendida pela recorrida.

Assim, não haverá lugar à condenação do recorrente como litigante de má fé.

\*

#### IV - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes desta Relação em julgar improcedente o recurso interposto, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas pela apelante.

Lisboa, 27/2/2025

Carla Figueiredo

Maria Carlos Calheiros

Carla Matos