

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 264/24.4YLPRT.P1**

**Relator:** CARLA FRAGA TORRES

**Sessão:** 24 Fevereiro 2025

**Número:** RP20250224264/24.4YLPRT.P1

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** REVOGADA PARCIAL

## PROCEDIMENTO ESPECIAL DE DESPEJO

## DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

### Sumário

I - A incompatibilidade não substancial de pedidos, não gerando a ineptidão da PI, é resolvida por via da apreciação do mérito da acção.

II - O procedimento especial de despejo previsto nos arts. 15.º e ss. do NRAU contempla uma fase executiva (não judicial) própria que se distingue da execução para entrega de coisa imóvel arrendada prevista nos arts. 862.º e ss. do Código de Processo Civil, cujo título executivo é a sentença proferida no âmbito da acção de despejo prevista no art. 14.º do NRAU.

III - O diferimento da desocupação do imóvel arrendado, regulado nos termos dos arts. 863.º a 865.º do CPC, tanto pode ser pedido no referido procedimento especial de despejo como na referida execução, no primeiro caso dentro do prazo da oposição à pretensão de despejo e no segundo caso dentro do prazo da oposição à execução.

IV - Assim, o pedido de diferimento da desocupação do imóvel não pode ser requerido nem na fase executiva do procedimento especial de despejo nem na acção de despejo que antecede a execução para entrega de coisa imóvel arrendada.

### Texto Integral

Proc. n.º 264/24.4YLPRT.P1 - Apelação

Origem: Tribunal Judicial da Comarca do Porto - Juízo Local Cível do Porto-  
Juiz 2

Relatora: Carla Fraga Torres

1.º Adjunto: Maria de Fátima Almeida Andrade

2.º Adjunto: José Eusébio Almeida

Acordam os juízes subscritores deste acórdão da 5.ª Secção Judicial/3.ª Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto:

### **I. Relatório.**

Recorrente: AA

Recorrida: BB

**BB** instaurou a 5/02/2024 no Balcão Nacional de Arrendamento procedimento especial de despejo contra **AA e CC**, pedindo, além da desocupação do locado, o pagamento da quantia de 4.452,00 €.

Para o efeito, no requerimento inicial, fez constar:

- o tipo de contrato, como sendo relativo a um prédio urbano e para fins habitacionais;

- o respectivo prazo, como sendo prazo certo;

- a data da sua celebração, 6/09/2022;

- a renda, no valor de 918,00 €;

- o fundamento do despejo, como sendo a resolução pelo senhorio (nos termos do n.º 3 do art. 1083.º do Código Civil);

- a localização do locado, na Rua ..., Ed. ..., n.º ..., 6.º dto. Frente, Porto, e

- a alegação de que, na qualidade de senhoria, resolveu o contrato de arrendamento com os requeridos, com base no n.º 3 do art. 1083.º do CC,

ascendendo o valor em dívida, pelas rendas de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2023, a 3.672,00 €, acrescidos de 734,40 € de indemnização legal de 20%, liquidados como outros encargos, e de 46,20 € de juros de mora vencidos à taxa de 4% ao ano até 31/12/2023.

Juntou os seguintes documentos:

- Documento denominado de “Aditamento e alteração a contrato de arrendamento habitacional com prazo certo” com data de 6/09/2023, em que a recorrida e o recorrente e a requerida, que o assinam, enquanto primeira e segundos outorgantes, respectivamente, declaram renovar o contrato de arrendamento habitacional com prazo certo do supra identificado imóvel celebrado a 6/09/2022, pelo prazo de 12 meses, com início no dia 6/09/2023 e término no dia 5/09/2024, sendo a renda de 11.016,00 €, paga mensalmente em 12 prestações mensais, no valor de 918,00 €.

- comprovativo do pagamento do imposto de selo.

- A/R correspondente ao registo dos CTT ..... em que constam o aqui

mandatário da recorrida como remetente e o recorrente como destinatário, e a assinatura deste a 29/12/2023.

-A/R correspondente ao registo dos CTT ..... em que constam o aqui mandatário da recorrida como remetente e a requerida mulher como destinatária, assinado pelo recorrente a 29/12/2023.

- Talão de registo dos CTT .....

-Talão de registo dos CTT .....

- Carta com data de 18/12/2023 assinada pelo aqui mandatário da recorrida dirigida ao recorrente a declarar a resolução do contrato de arrendamento celebrado, além do mais, com o mesmo, a 6/09/2022, com o aditamento de 6/09/2023 por incumprimento de pagamento das rendas dos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro, no valor de 3.672,00 €, que, não sendo pagas, o obrigavam a entregar o arrendado livre de pessoas e bem.

- Carta com data de 18/12/2023 assinada pelo aqui mandatário da recorrida dirigida à requerida a declarar a resolução do contrato de arrendamento celebrado, além do mais, com a mesma, a 6/09/2022, com o aditamento de 6/09/2023 por incumprimento de pagamento das rendas dos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro, no valor de 3.672,00 €, que, não sendo pagas, o obrigavam a entregar o arrendado livre de pessoas e bem.

-Documento denominado de “Contrato de arrendamento habitacional com prazo certo” com data de 6/09/2022, em que a aqui recorrida e o aqui recorrente e a requerida, que o assinam, enquanto primeira e segundos outorgantes, respectivamente, declaram aquela dar de arrendamento a estes a habitação que corresponde ao apartamento de tipologia T2, com entrada pelo n.º ..... da Rua de Santa Justa, 6.º andar, dto. Frente, Porto, pelo prazo de 1 ano, não renovável, com efeitos a partir de 6/09/2022 e termo a 5/09/2023.

Citados:

A R. CC, a 10/07/2024, deduziu oposição em que, primeiro, invocou a ineptidão do requerimento inicial por não identificar o contrato de arrendamento, a data da sua celebração e os seus termos, e depois impugnou todo o seu teor.

O R. AA, a 26/09/2024, deduziu igualmente oposição, em que, além de também invocar a ineptidão da PI - não só por falta de alegação dos elementos essenciais do contrato de arrendamento como também por serem cumulados pedidos diferentes e haver contradição entre os pedidos e/ou entre os pedidos e a causa de pedir - impugnou os factos vertidos no requerimento inicial, e alegou a prática pela senhoria de factos, alguns deles de natureza criminal, pelos quais fez queixa, com o objectivo de pressioná-lo a abandonar o arrendado.

Do mesmo passo, alegando que a falta de pagamento das rendas vencidas se

deve ao facto de estar desempregado, sem fonte de rendimentos e portanto sem capacidade económico-financeira para depositar as rendas devidas pelo arrendado onde habita com a mãe, pessoa de idade, com saúde precária, nem para arrendar outro imóvel, que também não lhe é disponibilizado por qualquer apoio social ou outro, pediu o diferimento da desocupação do arrendado pelo período mínimo de 18 meses.

Requeru depoimento de parte, declarações de parte e prova testemunhal. Notificada para o efeito, a A., a 24/10/2024, respondeu pugnando pelo indeferimento da ineptidão da PI e do diferimento da desocupação do arrendado, apresentando rol de testemunhas.

Subsequentemente, a 19/11/2024, foi proferido a seguinte decisão:

“Nos autos veio o Requerido solicitar o diferimento da desocupação do imóvel por prazo não inferior a 12 meses.

Alega, em síntese, que o arrendado em causa é a sua morada de família, onde este tem a sua residência própria e permanente, vivendo com a sua mãe, pessoa de idade avançada e saúde precária.

Por falta de meios económicos, está impedido da desocupação imediata. Não possui capacidade económico financeira para depositar as rendas vencidas, porque está desempregado, nem tem condições para prestar a caução, por estar em estado de insuficiência económica.

Na verdade, não pagou as rendas vencidas, por se encontrar em estado de insuficiência económica.

Estabelecem os artigos 863.º e 864.º do CPC que - A execução suspende-se se o executado requerer o diferimento da desocupação do local arrendado para habitação, motivada pela cessação do respetivo contrato, nos termos do artigo seguinte. - O agente de execução suspende as diligências executórias sempre que o detentor da coisa, que não tenha sido ouvido e convencido na ação declarativa, exhibir algum dos seguintes títulos, com data anterior ao início da execução: a) Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do exequente; b) Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do executado, e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de 15 dias a respetiva notificação ao exequente, ou de o exequente ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão, ou de o exequente ter conhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.- Tratando-se de arrendamento para habitação, o agente de execução suspende as diligências executórias, quando se mostre, por atestado médico que indique fundamentadamente o prazo durante o qual se deve suspender a execução, que a diligência põe em risco de vida a pessoa que se encontra no local, por razões de doença aguda. - Nos casos referidos nos n.ºs 2 e 3, o agente de execução lavra certidão das ocorrências, junta os documentos exibidos e

adverte o detentor, ou a pessoa que se encontra no local, de que a execução prossegue, salvo se, no prazo de 10 dias, solicitar ao juiz a confirmação da suspensão, juntando ao requerimento os documentos disponíveis, dando do facto imediato conhecimento ao exequente ou ao seu representante.- No prazo de cinco dias, o juiz de execução, ouvido o exequente, decide manter a execução suspensa ou ordena o levantamento da suspensão e a imediata prossecução dos autos. - 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 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 %. - 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.

“Em execução para entrega de coisa imóvel arrendada para habitação, a simples apresentação de requerimento de diferimento da desocupação, motivada pela cessação do respetivo contrato, determina a suspensão da execução. Não é admissível o decretamento do diferimento da desocupação do locado na sentença que julgue procedente ação de despejo. - Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, datado de 11-07-2024.

Efetivamente, o legislador relegou, assim, a suscitada questão para a sede executiva - artigo 864.º do CPC; artigo 15.º-N da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro - “- À suspensão e diferimento da desocupação do locado aplicam-se, com as devidas adaptações, o regime previsto nos artigos 863.º a 865.º do Código de Processo Civil.

Nestes termos, mostra-se extemporânea a sua apreciação nesta fase processual”.

Pelo mesmo despacho, foi, de seguida, fixado o valor da acção e no âmbito do

saneamento do processo foi apreciada a alegada exceção da ineptidão da PI no seguintes termos:

“Em sede de oposição alegam os Requeridos a ineptidão do Requerimento de Despejo alegando, em síntese, que este sustenta-se num contrato de arrendamento que a requerente não identifica, não refere a data em que foi celebrado, nem tão pouco enuncia os termos nele estipulados, bastando-se com a aposição dos meses a que se referem as rendas de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2023 e o seu respetivo valor com a menção de que os requeridos não as pagaram.

No Requerimento de Despejo a Requerente alega que na qualidade de senhoria resolveu o contrato de arrendamento com os requeridos com base no nº 3 do artigo 1083º do Código Civil, devendo, neste momento, os requeridos as rendas de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2023, no valor total de € 3.672,00.

A Requerente juntou aos autos contrato de arrendamento, aditamento, comunicação enviada aos inquilinos. Identifica o locado, as partes contratantes, o valor das rendas em atraso.

Em face do exposto, improcede a invocada exceção de ineptidão do Requerimento de Despejo”.

Ainda pelo mesmo despacho, entendendo-se que os autos continham todos os elementos necessários para o efeito foi proferida a decisão de mérito que segue:

#### “I - RELATÓRIO

BB apresentou requerimento de despejo contra AA e CC, pedindo o despejo e o pagamento das rendas em atraso relativas aos meses de setembro a dezembro de 2023, acrescidas da indemnização de 20% e dos juros de mora. Citados, os Requeridos deduziram oposição impugnando a factualidade alegada pela Autora.

#### II - FUNDAMENTAÇÃO

##### DE FACTO

##### Factos provados

1. A Requerente deu de arrendamento aos Requeridos a fração autónoma sita na Rua ..., Ed. ..., n.º ..., 6º direito frente, ... Porto, ascendendo a renda mensal atual a € 918,00.
2. Os Requeridos não pagaram as rendas relativas aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2023, no valor total de € 3.672,00.

##### Motivação

Para decidir, como o fez, relativamente aos factos que antecedem o Tribunal atendeu aos documentos juntos aos autos e, em concreto, ao contrato de arrendamento juntos aos autos e respetivo aditamento.

Tendo em conta, igualmente, o respetivo ónus de prova. Com efeito, sobre os Réus impedia o ónus de alegação de pagamento das rendas o que não sucedeu nos autos.

## DE DIREITO

Aplicação do direito aos factos

Estabelece o artigo 1083º do CC que qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

(...)

É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 a 5 do artigo seguinte.

Com efeito, são obrigações do locatário: a) Pagar a renda ou aluguer - artigo 1038º do CC.

O não pagamento de rendas - seja como causa de pedir de ação de dívida, seja como fundamento de resolução do contrato de arrendamento - não tem a natureza de facto constitutivo, antes se configurando o seu pagamento como facto extintivo do direito a esse pagamento, cabendo o ónus de prova nesta matéria não ao autor, mas ao réu - artº 342º, nº 2, C.C. O pagamento das rendas, ou melhor, o seu não pagamento, não se distingue, no essencial, da dogmática jurídica do normal incumprimento, fazendo recair a sua alegação e prova no devedor.

Assim, aos Requeridos impunha-se a alegação desse pagamento.

Alegação de pagamento que não resulta das oposições apresentadas nos autos.

Procede, pois, o pedido de resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses de setembro a dezembro de 2023. Já a peticionada condenação dos Réus no pagamento da indemnização de 20% pelo atraso de pagamento das rendas terá de improceder - artigo 1041º n.º 1 do CC - - Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 20 / prct. do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento. Tendo a Requerente pedido a resolução do contrato com base na falta de pagamento das rendas deixa de subsistir o direito ao pagamento da peticionada indemnização de 20% pelo atraso no pagamento.

## III - DECISÃO

Por todo o exposto, julga-se improcedente a oposição deduzida pelos Requeridos nos autos e, parcialmente, procedente o pedido formulado pela

Requerente no Requerimento de Despejo e, em consequência, declara-se a resolução do contrato de arrendamento em causa nos autos, celebrado entre Requerente e Requeridos, por falta de pagamento de rendas, e determina-se a entrega do arrendado livre de pessoas e bens à Requerente, bem como condena-se os Requeridos a pagar à Requerente as rendas vencidas relativas aos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2023, no valor total de € 3.672,00, acrescidas dos respetivos juros de mora, à taxa legal. Custas a cargo de Requerente e Requeridos na proporção do decaimento e sem prejuízo do apoio judiciário concedido.  
Registe e Notifique.

\*

19/04/2024”

Inconformada com esta decisão, dela interpôs recurso o requerido, que, a terminar as respectivas alegações, formulou as seguintes conclusões:

“1ª - O presente Recurso vem interposto da douda Sentença proferida em 19/11/2024, que julgou a ação parcialmente procedente e extemporânea a apreciação do Diferimento de Desocupação do imóvel requerido pelo ora Recorrente, tendo ainda julgado improcedente a Oposição também deduzida pelo ora Recorrente

2ª - Na douda Sentença da qual se recorre, considerou o tribunal a quo que não se verificava a arguida exceção de ineptidão da petição inicial, ora o Recorrente não se conforma com tal decisão, sendo que na sua modesta opinião, o Requerimento Inicial é inepto, devendo tal ser declarado com todos os efeitos legais, mormente a absolvição do Recorrente da instância.

3ª - Sucede que Requerimento Inicial a A., ora Recorrida, tenta cumular pedidos diferentes, não identifica o alegado contrato de arrendamento, não faz constar a data da celebração, nem os termos e as cláusulas nele estipulado, encontrando-se se assim omitidos do Requerimento Inicial elementos essenciais, do alegado Contrato de Arrendamento.

4ª - No Requerimento Inicial não se encontram descritos factos que consubstanciem o Contrato de Arrendamento e o Incumprimento por parte do Recorrente.

5ª - Na nossa modesta opinião, o facto da Recorrida não alegar no Requerimento Inicial todos os factos integradores da causa de pedir, e o facto de existir contradição entre os pedidos e/ou entre pedidos e a causa de pedir, deve ter como consequência a ineptidão do Requerimento Inicial e a nulidade todos o processado, nos termos do preceituado no nº1 e na al. a) do nº2 do art. 186º do CPC.

6ª - Verifica-se no Requerimento Inicial uma contradição entre o pedido e a

causa de pedir, sendo esta derivada da ausência de umnexo lógico entre a causa de pedir e o pedido formulado e pela ausência da alegação dos elementos essenciais.

7ª - Deste modo, por omissão no Requerimento Inicial de elementos essenciais, do alegado Contrato de Arrendamento, por existir contradição entre o pedido e a causa de pedir e por não haver alegação e prova dos factos constitutivos do direito de que a Recorrida se arroga, deve ser julgado inepto o Requerimento Inicial o que desde logo deve consequentemente levar à improcedência do pedido do despejo, o que aqui se requer.

8ª - A Decisão recorrida que indeferiu o Diferimento de Desocupação da casa de morada de família, padece de erro de julgamento e erro na interpretação e aplicação do Direito.

9ª - A Sentença padece de nulidade, por falta de fundamentação, por não ter atentado nos documentos juntos, que são prova documental constante dos autos e que podem levar à alteração da Sentença

10ª A decisão recorrida, salvo o devido respeito, que indeferiu o diferimento de desocupação da casa de morada de família padece de erro de julgamento e erro na interpretação e aplicação do direito aos factos.

11ª -Na Oposição deduzida pelo ora Recorrente o mesmo requereu também o Diferimento da Desocupação do imóvel, sendo que o Tribunal “a quo” entendeu que a apreciação do diferimento de desocupação do imóvel se demonstrava extemporânea naquela fase processual.

12ª - O imóvel arrendado é casa de morada família do Recorrente, onde este tem a sua residência própria e permanente, aí residindo com a sua mãe no imóvel arrendado, sendo a sua mãe, pessoa de idade avançada, reformada e de saúde precária, sem qualquer familiar ou amigo que os possa acolher e/ou auxiliar.

13ª - O Recorrente, está desempregado, sem auferir qualquer subsídio de desemprego ou outro subsídio social, não tendo capacidade económica para depositar as rendas vencidas, nem tendo condições para prestar caução, tendo requerido o Diferimento de Desocupação por questões humanitárias e de clemência inerentes a qualquer ser humano.

14ª - O diferimento da desocupação do imóvel, foi requerido nos termos do artº 864, do C.P.C., por razões sociais e humanitárias imperiosas, em virtude da falta de capacidade económica do Recorrente que se encontra desempregado e também em virtude da idade avançada e da frágil saúde da sua mãe que com ele habita no imóvel arrendado, não tendo estes o apoio de qualquer familiar ou amigo.

15ª - Pelo que a apreciação sobre o diferimento de desocupação do imóvel arrendado, deduzido no prazo de oposição, não se mostra, salvo o devido

respeito, extemporânea, sendo que deveria o mesmo de ter sido deferido por período que o tribunal julga-se adequado, devendo ser ordenado que se oficiasse às entidades públicas competentes para socorrer e alojar o Recorrente e a sua mãe, isto é, alojar e apoiar este agregado familiar, sob pena de aumentar as “cifras negras” dos nossos “sem abrigo”.

16ª - Comprovou-se que o ora Recorrente não tem capacidade económica para arrendar outra habitação porquanto encontra-se desempregado, sem subsídios sociais, mesmo assim o tribunal “a quo” não atentou nesta carência social e económica.

17ª - Tratando-se de uma situação em que o imóvel arrendado é a casa de morada de família de duas pessoas, sendo estas o Recorrente que atualmente se encontra desempregado e que por esse motivo se encontra sem capacidade económica para proceder ao pagamento das rendas em atraso e/ou para proceder ao arrendamento de uma outra casa, e também da mãe do Recorrente, que é uma pessoa de idade avançada e com uma saúde frágil, deve ser Deferido o Diferimento de Desocupação do Locado pelo período requerido.

18ª- Na nossa modesta opinião e salvo o devido respeito, a Sentença recorrida violou o disposto no artº 864, do C.P.C., pois não decidiu de acordo com a boa-fé, nem com razões de humanidade, assim como não atentou no facto da mãe do Recorrente, pessoa de idade avançada e de frágil saúde com doenças crónicas, também ter no locado a sua casa morada de família, nem atentou o facto do Recorrente, não ter capacidade económica para proceder ao pagamento das rendas em atraso ou arrendar uma outra casa, devido a se encontrar desempregado, sem qualquer subsídio social.

19ª - Trata-se de uma defesa da posse da respetiva habitação, morada de família.

20ª - A interpretação acolhida dos artºs 863, nº 3 e 861, nº 6, do C.P.C., é Inconstitucional, por violar os preceitos constitucionais, mormente o Direito à Habitação, que é inerente à sobrevivência de qualquer ser humano.

21ª - Assim, a Sentença recorrida, por falta de fundamentação legal, uma vez que apenas é valorada a versão da A., em detrimento da versão do Recorrente, deve ser revogada e/ou substituída por outra, que julgue procedente, por provada a Oposição e conseqüentemente o Diferimento de Desocupação do Imóvel, por razões humanitárias e de clemência, por prazo que se entenda razoável, para obter alojamento junto das Instituições competentes, por prazo nunca inferior a 6 meses.

22ª - A Decisão recorrida, ao decidir sem audiência de discussão e julgamento, violou, entre outros, os princípios da equidade, Justiça, humanidade, proporcionalidade da culpa, do ónus da prova e do contraditório, todos com

consagração constitucional; sendo a interpretação que o Tribunal “a quo” acolheu dos artºs 247, do C. Civil; 614; 863, nº 3 e 861, nº 6, ambos do C.P.C., inconstitucional, por violadora de normas e princípios constantes da C.R.P., mormente o direito elementar à habitação o que aqui se invoca, também com o objetivo de dar cumprimento à Lei do Tribunal Constitucional”.

Termina o recorrente pedindo que “Nestes termos e nos mais de Direito que Vossas Excelências, Excelentíssimos Senhores Desembargadores, proficientemente suprirão, Requer se dignem conceder provimento ao presente Recurso, revogando a douta Sentença recorrida, sendo esta substituída por outra que julgue procedente, por provada a Oposição e que defira o Incidente de Diferimento de Desocupação do Imóvel, morada de família, nos termos supra requeridos”.

\*

A recorrida não apresentou contra-alegações.

\*

O recurso foi admitido como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e com efeito suspensivo.

\*

Recebido o processo nesta Relação, proferiu-se despacho a considerar o recurso como próprio, tempestivamente interposto e admitido com o efeito e o modo de subida adequados.

\*

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

\*

## **II. Questões a decidir.**

Sendo o âmbito dos recursos delimitado pelas conclusões das alegações do recorrente - artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil (CPC), aprovado pela Lei n.º 41/2013, de 26 de Junho -, ressalvadas as questões do conhecimento oficioso que ainda não tenham sido conhecidas com trânsito em julgado, as questões que se colocam a este Tribunal apreciar no âmbito do recurso interposto são as de saber se:

1. A sentença é nula por falta de fundamentação;
2. Se o requerimento inicial é inepto por falta de causa de pedir, por contradição entre os pedidos e a causa de pedir e/ou entre os pedidos, e
3. Se o pedido de diferimento da desocupação do imóvel é extemporâneo, e, em caso negativo, se existem fundamentos para a sua procedência.

\*

## **III. Fundamentação de facto.**

Os factos a considerar para apreciar as questões objecto do presente recurso são os que constam do relatório supra, e ainda os que o tribunal considerou

provados:

1. A Requerente deu de arrendamento aos Requeridos a fração autónoma sita na Rua ..., Ed. ..., n.º ..., 6º direito frente, ... Porto, ascendendo a renda mensal atual a € 918,00.

2. Os Requeridos não pagaram as rendas relativas aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2023, no valor total de € 3.672,00.

\*

#### **IV. Fundamentação de direito.**

Delimitada as questões essenciais a decidir, nos termos sobreditos sob o ponto II, cumpre apreciá-las.

1. Da invocada nulidade da sentença por falta de fundamentação.

A nulidade que o recorrente aponta à sentença recorrida é a prevista na al. b) do n.º 1 do art. 615.º do CPC, por falta de fundamentação, por não ter atentado nos documentos juntos, que configuram prova documental, relevando a versão da recorrida em detrimento da versão do ora recorrente.

Vejam os.

O art. 615.º do CPC, sob a epígrafe “Causas de nulidade da sentença”, dispõe no seu n.º 1 que é nula a sentença quando:

a) não contenha a assinatura do juiz;

b) não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão;

c) os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível;

d) o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento, e

e) o juiz condene em quantidade superior ou em objeto diverso do pedido.

Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora ensinam que “não se inclui entre as nulidades da sentença o chamado erro de julgamento, a injustiça da decisão, a não conformidade dela com o direito substantivo aplicável” (*in* “Manual de Processo Civil”, 2.ª Edição, Coimbra Editora, Limitada, pág. 686).

Por sua vez, Lebre de Freitas, esclarece que “...a sentença pode apresentar vícios que geram nulidade, tornando-a totalmente inaproveitável para a realização da função que lhe compete, e vícios de conteúdo, que podem afetá-la total ou apenas parcialmente. Os segundos podem respeitar à estrutura, aos limites ou à inteligibilidade da decisão, gerando anulabilidade, ou em erro material, a retificar, todos caracterizando o que a doutrina tradicional usava designar por *error in procedendo*, ou consubstanciar erro de julgamento (*error in iudicando*), gerando a injustiça da decisão” (*in* “A Ação Declarativa Comum, à luz do Código de Processo Civil de 2013”, 4.ª Edição, Gestlegal, págs. 375/6).

A este respeito, também se têm debruçado os nossos tribunais superiores, designadamente o STJ que em acórdão de 8/04/2021 (Proc. 8/04/2021, rel. Ilídio Sacarrão Martins) escreveu que “Por vezes torna-se difícil distinguir o *error in iudicando* – o erro na apreciação da matéria de facto ou na determinação e interpretação da norma jurídica aplicável – e o *error in procedendo*, que é aquele que está na origem da decisão. No acórdão do STJ de 30/9/2010<sup>[3]</sup>, refere-se que “o erro de julgamento (*error in iudicando*) resulta de uma distorção da realidade factual (*error facti*) ou na aplicação do direito (*error juris*), de forma a que o decidido não corresponda à realidade ontológica ou à normativa”. Porque assim é, as nulidades da decisão, previstas no artigo 615.º do CPC são vícios intrínsecos da própria decisão, deficiências da estrutura da sentença que não podem confundir-se com o erro de julgamento...” (in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Sobre a falta de fundamentação, Antunes Varela explica que “Para que a sentença careça de fundamentação, não basta que a justificação da decisão seja deficiente, incompleta, não convincente; é preciso que haja falta absoluta, embora esta se possa referir só aos fundamentos de facto, ou só aos fundamentos de direito” (in *loc. cit.*, fls. 687).

Referindo-se à nulidade contemplada na al. b) do n.º 1 do art. 615.º do CPC, o STJ em acórdão de 3/03/2021 (Proc. 3157/17.8T8VFX.L1.S1; rel. Leonor Cruz Rodrigues), diz-nos que “A nulidade contemplada nesse preceito ocorre quando não se especificarem os fundamentos de facto e de direito em que se funda a decisão, impondo-se por razões de ordem substancial, cumprindo ao juiz demonstrar que da norma geral e abstracta soube extrair a disciplina ajustada ao caso concreto, e de ordem prática, posto que as partes precisam de conhecer os motivos da decisão, em particular a parte vencida, a fim de, sendo admissível o recurso, poder impugnar o respectivo fundamento.

...

Como já afirmava o Prof. Alberto os Reis, ob. citada, pág. 140, “*Há que distinguir cuidadosamente a falta absoluta de motivação da motivação deficiente, medíocre ou errada. O que a lei considera nulidade é a falta absoluta de motivação; a insuficiência ou mediocridade motivação é espécie diferente, afecta o valor doutrinal da sentença, sujeitando-a ao risco de ser revogada ou alterada em recurso, mas não produz nulidade. Por falta absoluta de motivação deve entender-se a ausência total de fundamentos de direito e de facto. Se a sentença especificar os fundamentos de direito, mas não especificar os fundamentos de facto, ou vice-versa, verifica-se a nulidade*”

(<https://jurisprudencia.csm.org.pt/ecli/>

[ECLI:PT:STJ:2021:3157.17.8T8VFX.L1.S1.CD/](https://jurisprudencia.csm.org.pt/ecli/ECLI:PT:STJ:2021:3157.17.8T8VFX.L1.S1.CD/)

Retomando o caso dos autos, do próprio teor da invocação da nulidade

prevista no art. 615.º, n.º 1. al. b) do CPC, verifica-se que não é a absoluta falta de fundamentação de facto que o recorrente expressa, porquanto o que assaca à sentença é não ter atendido a documentos juntos, o que, quando muito, poderia consistir em erro de julgamento da matéria de facto (Conclusões 9.ª e 10.ª) que, em todo o caso, não foi impugnada nos termos do art. 640.º do CPC.

Assim, improcede a invocada nulidade da sentença.

2. Da ineptidão do requerimento inicial por falta de causa de pedir, por contradição entre os pedidos e/ou entre os pedidos e a causa de pedir.

A este respeito entende o recorrente que “a A., ora recorrida, tenta cumular pedidos diferentes, não identifica o alegado contrato de arrendamento, não faz constar a data da celebração, nem os termos nem as cláusulas nele estipulado, encontrando-se assim omitidos do Requerimento Inicial elementos essenciais, do alegado Contrato de Arrendamento”, “não se encontram descritos factos que consubstanciem ... o incumprimento por parte do Recorrente”, existe “contradição entre os pedidos e/ou entre pedidos e a causa de pedir” (Conclusões 3.ª a 7.ª)

De acordo com o art. 186.º, n.º 2 do CPC, diz-se inepta a petição inicial:

- a) Quando falte ou seja ininteligível a indicação do pedido ou da causa de pedir;
- b) Quando o pedido esteja em contradição com a causa de pedir;
- c) Quando se cumulem causa de pedir ou pedidos substancialmente incompatíveis.

Por sua vez, determina o art. 5.º, n.º 1 do CPC que às partes cabe alegar os factos essenciais que constituem a causa de pedir e aqueles em que se baseiam as excepções invocadas e o art. 552.º, n.º 1, al. d) mesmo diploma legal que na petição, com que propõe a acção, deve o autor expor os factos essenciais que constituem a causa de pedir e as razões de direito que servem de fundamento à acção.

Assim, sendo a causa de pedir, de harmonia com a noção contida no art. 581.º, n.º 4 do CPC, o facto jurídico de que procede a pretensão deduzida, ao A. compete alegar os factos de cuja prova depende a verificação do direito que invoca. A causa de pedir, corresponde, pois, nas palavras de Lebre de Freitas, “ao núcleo fáctico essencial tipicamente previsto por uma ou mais normas como causa do efeito de direito material pretendido” (in “A Acção Declarativa Comum”, 4.ª Edição, Gestlegal, pág. 50).

António Abrantes Geraldés, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa explicam que “No art. 581.º, o legislador fez uma opção clara entre dois sistemas possíveis: o da individualização ou o da substanciação da causa de

pedir. Ao primeiro bastaria a indicação do pedido, devendo a sentença esgotar todas as possíveis causas de pedir da situação jurídica configurada pelo autor, impedindo-se, após a sentença, a alegação de factos anteriores que, porventura, não tivessem sido alegados ou apreciados. Já a opção pela teoria da substanciação implica para o autor a necessidade de articular os factos dos quais deriva a sua pretensão, formando-se o objecto do processo e, por arrastamento, o caso julgado apenas sobre os factos integradores dessa concreta causa de pedir. Foi esta a opção do legislador e, assim, o preenchimento da causa de pedir, independentemente da qualificação jurídica apresentada, supõe a alegação do conjunto de factos essenciais que se inserem na previsão abstrata da norma ou normas jurídicas definidoras do direito, cuja tutela jurisdicional se pretende. A causa de pedir, servindo de suporte ao pedido, é integrada pelos factos (por todos os factos) de cuja verificação depende o reconhecimento da pretensão deduzida, nos termos dos arts. 5.º, n.º 1 e 552.º, n.º 1, al. d), não devendo confundir-se com a valoração jurídica atribuída pelo autor, a qual, de todo o modo, não é vinculativa para o tribunal, devido ao princípio da oficiosidade consagrado a esse respeito no n.º 3” (*in* “Código de Processo Civil Anotado”, Almedina, Vol. I, pág. 23/24).

Sendo assim, o art. 5.º, sublinha Paulo Pimenta, “torna claro que o ónus de alegação se circunscreve aos factos essenciais, isto é, aqueles de cuja verificação depende a procedência das pretensões deduzidas” (*in* “Processo Civil Declarativo”, 2014, Almedina, pág. 18).

Em todo o caso, prossegue o mesmo autor, “o teor da al. b) do n.º 2 do art. 5.º revela que não há preclusão quanto a factos que, igualmente essenciais, sejam complementares ou concretizadores de outros inicialmente alegados. Têm a categoria de factos complementares ou concretizadores os que, embora necessários para a procedência das pretensões deduzidas (daí serem essenciais), não cumprem uma função individualizadora do tipo legal...” (*in loc. cit.*, pág. 19).

Neste conspecto, clarifica ainda este autor que “No âmbito dos factos essenciais, é possível distinguir dois planos, isto é, factos essenciais nucleares e factos essenciais complementares ou concretizadores.

Os nucleares constituem o núcleo primordial da causa de pedir ou da excepção, desempenhando uma função individualizadora ou identificadora, a ponto de a respectiva omissão implicar a ineptidão da petição inicial ou a nulidade da excepção.

Já os factos complementares e os concretizadores, embora também integrem a causa de pedir ou a excepção, não têm já uma função individualizadora, pelo que a omissão da respectiva alegação não é passível de gerar ineptidão da petição inicial (ou nulidade da excepção), ao que acresce a já referida

circunstância de não haver preclusões quanto a factos desta natureza. Assim, os factos complementares são os completadores de uma causa de pedir (ou de uma excepção) complexa, ou seja, uma causa de pedir (ou uma excepção) aglutinadora de diversos elementos, uns constitutivos do seu núcleo primordial, outros complementando aquele. Por sua vez, os factos concretizadores têm por função pormenorizar ou explicitar o quadro fáctico exposto, sendo exactamente essa pormenorização dos factos anteriormente alegados que torna fundamental para a procedência da acção (ou da excepção)” (*loc. cit.*, pág. 20).

Revertendo para o caso dos autos, da simples leitura do requerimento inicial de despejo - apresentado em modelo próprio no Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), nos termos do art. 15.º-B, n.º 1 da Lei n.º 6/2006, de 27/02, que aprovou o NRAU com as alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023 de 6/10 - verifica-se que o mesmo fornece as informações factuais exigidas pelo n.º 2 daquele preceito legal.

Na verdade, desse requerimento, apresentado em 5/02/2024, extrai-se a seguinte factualidade:

- entre requerente, enquanto senhoria, e requeridos foi celebrado em 6/09/2022 um contrato de arrendamento para fins habitacionais do prédio urbano sito na Rua ..., Ed. ..., n.º ..., 6.º dt. Frente, Porto, com prazo certo e renda mensal de 918,00 €, e
- a requerente resolveu o identificado contrato por falta de pagamento das rendas, estando em dívida as rendas relativas aos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2023, no valor de 3.672,00 €, acrescido de juros vencidos e outros encargos.

Ora, a descrita factualidade representa, justamente, a factispécie normativa que nos termos do conjunto dos arts. 1022.º, 1023.º, 1038.º, al. a), 1041.º, n.ºs 1 e 2, 1047.º 1064.º, 1067.º, 1075.º, 1079.º, 1083.º, n.ºs 1 e 3.º e 1084.º do CC, pode conduzir aos efeitos pretendidos, porquanto, tal como alegado, a mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda - mora superior a três meses, à data da apresentação do procedimento em 5/02/2024, pelo menos das rendas de Setembro, Outubro e Novembro de 2023 no valor de 918,00 € cada uma - pelo arrendatário - os requeridos AA e CC - de um prédio urbano - prédio urbano sito na Rua ..., Ed. ..., n.º ..., 6.º Dto. Frente, Porto - objecto de um contrato de arrendamento para fins habitacionais - contrato de arrendamento para fins habitacionais celebrado a 6/09/2022 - constitui fundamento para o senhorio resolver o contrato (arts. 1083.º, n.º 3 do CC e 15.º, n.ºs 1 e 2, al. e) do NRAU) e, em simultâneo, pedir o pagamento das rendas vencidas (art. 15.º, n.º 6 do NRAU) e dos respectivos juros de mora (arts. 806.º, n.º 1, 1039.º, n.º 1 e 1041.º, n.º 2 do CC), assim como constitui

fundamento para o senhorio, não resolvendo o contrato, exigir estas rendas e uma indemnização igual a 20% do que for devido (art. 1041.º, n.º 1 do CC) - com interesse *vide* acórdão da RL de 23/01/2024 (Proc. 23/01/2024; rel. José Capacete) *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Revela-se, assim, manifesto que o requerimento inicial contém a descrição dos factos essenciais que constituem a causa de pedir de qualquer uma das pretensões da recorrida.

Nesta medida, não faltando ao requerimento inicial a indicação da causa de pedir nem estando nenhum dos pedidos da recorrida em contradição com a causa de pedir, verifica-se que, por essa via, o mesmo não pode ser considerado inepto.

E o mesmo se diga da invocada contradição entre pedidos.

Verdade que a recorrida, além da resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, pretende uma indemnização igual a 20% do valor devido, cumulação que o art. 1041.º, n.º 1 do CC não permite.

Com efeito, o art. 1041.º, n.º 1 do CC determina que, constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento. Significa que, como escreve Fernando de Gravato de Morais, “A indemnização legal moratória não se pode exigir se o senhorio escolher a via resolutiva. Tais direitos são incompatíveis. A letra da lei assim o consagra” (*in* “Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano”, Almedina, págs. 101/102). É esta, aliás, a lógica que preside ao recente acórdão da RL de 23/01/2024, em que se pode ler que “o que decorre do artigo 1041º, nº 1, do CCiv é apenas isto: o senhorio apenas pode exigir, além do valor das rendas, a indemnização igual a 20% do que for devido se não resolver o contrato com base na falta de pagamento das rendas. Se resolver o contrato com fundamento na falta de pagamento de rendas não tem direito à indemnização correspondente a 20% do que for devido. É este o único significado da ressalva constante da parte final do nº 1 do artigo 1041º do CCiv.

A parte final do nº 1 do artigo 1041º do CCiv só afasta a possibilidade de a indemnização corresponder a 20% do que for devido, ou seja, a específica forma de indemnizar a mora do arrendatário se não houver lugar à resolução do contrato de arrendamento, e não as regras gerais dos artigos 804º, nº 1, e 806º, nº 1, do CCiv.

Dito de outro modo, optando o senhorio pela resolução do contrato, não é aplicável a regra específica de a indemnização pela mora corresponder a 20% (a qual pressupõe a manutenção do contrato), mas sim a regra geral, por se tratar de obrigação pecuniária, constante do nº 1 do artigo 806º do CCiv, de a

indenização corresponder aos juros, no caso legais (nº 2 do art. 806º). Não é lícito retirar da norma do nº 1 do artigo 1041º do CCiv um sentido que não tem apoio nem na sua letra nem na sua *ratio legis*. Não resulta daquela norma que o senhorio não tem direito a qualquer indenização pela mora se optar pela resolução do contrato, mas apenas que não tem direito à indenização correspondente a 20% do que for devido. Se é afastada uma regra especial, a situação recai no âmbito da regra geral.»

Porque assim é, afigura-se-nos poder concluir-se que o pedido indemnizatório pela mora no pagamento das rendas, por si, não é incompatível com o pedido de resolução do contrato de arrendamento com fundamento na mesma mora. Não se vislumbra, de facto, qualquer incompatibilidade substancial entre o direito indemnizatório por mora no pagamento das rendas e o direito potestativo de resolução do contrato de arrendamento com fundamento nessa mora. A incompatibilidade existente é entre a indenização que a lei prevê especificamente para a mora do arrendatário e a resolução do contrato de arrendamento com base na falta de pagamento, o que sucede, não por força da natureza inconciliável dos efeitos daqueles direitos, mas por opção quanto ao regime legal em matéria de arrendamento.

Sendo direitos incompatíveis no plano da lei, a cumulação do pedido de resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas com o pedido à indenização igual a 20% das mesmas, não gera a ineptidão da petição inicial a que se refere o art. 186.º, n.ºs 1 e 2, al. c) do CPC. Neste sentido, veja-se o sumário do acórdão do STJ de 6/04/1983 (Proc. 070881; rel. Joaquim Figueiredo): “A incompatibilidade existente no plano da lei ocasiona, não a ineptidão da petição, mas a improcedência do pedido ou dos pedidos em relação aos quais o autor não tenha direito” (*in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Para mais, o direito que a recorrida pretende exercer por via do procedimento especial de despejo é o direito potestativo de resolver o contrato de arrendamento, desde logo porque o procedimento especial de despejo se destina a efectivar a cessação do arrendamento, ainda que, cumulativamente, possa nele ser deduzido o pedido de pagamento de rendas, encargos ou despesas nos termos do art. 15.º, n.º 6 do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27/02.

De onde, a incompatibilidade entre os apontados direitos que a recorrida demanda se resolve em sede do mérito da acção, como, de resto, sucedeu, e não no âmbito dos pressupostos processuais relativos ao objecto da causa. Termos em que inexistente a arguida ineptidão do requerimento inicial por incompatibilidade dos pedidos.

3. Da extemporaneidade do pedido de diferimento da desocupação do imóvel.

O diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação foi contemplado pela Lei n.º 6/2006, de 27/02, que aprovou o novo regime do arrendamento urbano (NRAU) através do aditamento ao Código de Processo Civil ao tempo em vigor (aprovado pelo DL n.º 44/129, de 28/12 de 1961), mais concretamente à disciplina própria da execução para entrega de coisa imóvel arrendada, dos arts. 930.º-C e 930.º-D, correspondentes aos actuais 864.º e 865.º do NCPC, aprovado pela Lei n.º 41/2013 de 26/06.

Entretanto, o NRAU sofreu significativas alterações, designadamente com a Lei n.º 31/2012, de 14/08 que criou o procedimento especial de despejo (art. 15.º do NRAU), a ser tramitado pelo Balcão Nacional de Arrendamento (arts. 15.º-A a 15.º-S do NRAU), no âmbito do qual foi também acautelada, através do art. 15.º-D, n.º 1, al. b), a possibilidade de o arrendatário, dentro do prazo de 15 dias para deduzir a oposição ao procedimento, requerer o diferimento da desocupação do arrendado, nos termos dos arts. 15.º-N e 15.º-O.

Explicando as apontadas alterações, Maria Olinda Garcia escreveu que “a efectiva desocupação do local arrendado (quando o arrendatário não o desocupe após a extinção do contrato) passa a ser operada através de um procedimento de natureza extrajudicial, diminuindo significativamente o âmbito de aplicação da acção executiva para entrega de imóvel arrendado (prevista no artigo 930.º-A e seguintes do CPC).

A finalidade anteriormente prosseguida através da execução para entrega de imóvel arrendado (a desocupação efetiva do local arrendado) passa, em grande medida (ou seja, nas hipóteses em que aquela execução tinha por base um título executivo previsto no anterior artigo 15.º da Lei n.º 6/2006) a ser prosseguida através do procedimento especial de despejo, cuja tramitação é assegurada pelo Balcão Nacional do Arrendamento, criado junto da Direção Geral da Administração da Justiça. Trata-se de um procedimento de natureza essencialmente administrativa, mas que pode, eventualmente, passar para uma fase judicial, transitando para o tribunal” (*in* “Arrendamento Urbano Anotado Regime Substantivo e Processual - Alterações Introduzidas pela Lei n.º 31/2012”, 3.ª Edição, Coimbra Editora, pág. 181/2).

Mais recentemente, com as alterações introduzidas ao NRAU pela Lei n.º 56/2023, de 6/10, foram revogados os supra citados arts. 15.º-N e 15.º-O relativos ao diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, assim como foi alterado o art. 15.º-M também do NRAU no sentido de determinar que à suspensão e diferimento da desocupação do locado se aplica, com as devidas adaptações, o regime previsto nos arts. 863.º a 865 do CPC que, como vimos, regulam, além do mais, o diferimento da desocupação do local arrendado para habitação no âmbito da disciplina própria da execução para entrega de coisa imóvel arrendada.

Sendo assim, nem por isso deixou de ser possível ao arrendatário requerer o diferimento da desocupação do imóvel no procedimento especial de despejo. Na verdade, uma das finalidades da notificação que o agora denominado BAS (art. 15.º-A do NRAU), uma vez apresentado o requerimento de despejo, tem de efectuar ao requerido continua a ser, de acordo com o art. 15.º-D, n.º 1, al. b) do NRAU, a de o mesmo requerer o diferimento da desocupação do locado, desta feita nos termos do disposto no art. 15.º-M. Acresce que, se deduzir oposição, de acordo com o art. 15.º-F, n.º 3, al. d) do NRAU, é com ela que o arrendatário tem de identificar qualquer das situações que motivem o diferimento da desocupação do locado nos termos do citado art. 15.º-M. E se não se opuser ao despejo, o arrendatário que tenha fundamento para pedir o diferimento de desocupação do imóvel nos termos do n.º 2 art. 864.º do CPC, para o qual remete o supra mencionado art. 15.º-M, nem, por isso, deixa de ter que o fazer no mencionado prazo de 15 dias previstos para a dedução da oposição.

Neste sentido, veja-se o acórdão da RP de 25/11/2024 (Proc. 570/24.8YLPRT.P1; rel. Teresa Pinto da Silva): “nos termos do artigo 15º-D, nº1, NRAU, intentado procedimento especial de despejo, o BAS “expede imediatamente notificação para o requerido, por carta registada com aviso de receção, para, em 15 dias, este:

- a) Desocupar o locado e, sendo caso disso, pagar ao requerente a quantia pedida, acrescida da taxa por ele liquidada;
- b) Deduzir oposição à pretensão e ou requerer o diferimento da desocupação do locado, nos termos do disposto no artigo 15.º-M.”

Perante esta norma, entendemos que o requerimento de diferimento da desocupação do locado (também ele admissível no âmbito do PED, face ao disposto naquela al. b), do nº1, do artigo 15º-D, da Lei nº 6/2006) tem obrigatoriamente de ser deduzido no prazo previsto para a dedução da oposição, podendo o arrendatário cumular esse requerimento com a oposição ou não, mas tendo sempre de respeitar aquele prazo de 15 dias seguintes à sua notificação para o apresentar. Decorrido esse prazo, caso o arrendatário venha a requerer o diferimento da desocupação do locado, haverá que concluir pela sua extemporaneidade” <https://jurisprudencia.csm.org.pt/ecli/ECLI:PT:TRP:2024:570.24.8YLPRT.P1.C1/>.

Por sua vez, à pergunta formulada no acórdão da RP de 25/11/2024 (Proc. 280/24.6YLPRT-A.P1; rel. Manuel Domingos Fernandes): “se é assim qual a razão de ser o estatuído no artigo 864.º do CPCivil quando aí permite, dentro do prazo de oposição à execução, requerer o diferimento da desocupação do locado?” tem de responder-se com a clareza aí exposta e que aqui se reproduz: “Como se torna evidente o normativo em questão abrange apenas as situações

em que a formação do título executivo ocorre numa ação clássica de despejo, precisamente a que vem referida no artigo 14.º do NRAU.

O que significa que, atualmente, os títulos executivos para obter hoje a entrega de coisa imóvel arrendada são os seguintes:

- Um título judicial, sentença condenatória proferida numa clássica ação de despejo (artigo 14.º do NRAU), título executivo nos termos do art.º 703º, nº1, al. a) do CPC. A execução seguirá os termos do art.º 862.º e ss. do CPCivil;
- Um título judicial para entrega do locado, formado nos termos do art.º 15.º-I nº 11 do NRAU, título executivo nos termos do art.º 703.º, nº 1, al. a) do CPCivil. A execução seguirá os termos regulados no NRAU;
- Um título extrajudicial[3] para entrega do locado, formado nos termos do art.º 15.º-E do NRAU, título executivo nos termos do art.º 703º, nº1, al. d) do CPC. A execução seguirá os termos regulados no NRAU” <https://jurisprudencia.csm.org.pt/ecli/ECLI:PT:TRP:2024:280.24.6YLPRT.A.P1.D7/>.

Na realidade, o título executivo formado no âmbito do procedimento especial de despejo, seja porque a oposição é julgada improcedente (art. 15.º-I-11 do NRAU), seja porque não há oposição – ou por outro dos motivos previstos nas disposições conjugadas dos arts. 15.º-E, n.º 1 e 15.º-EA, n.º 1 do NRAU - dá lugar, não à execução para entrega de coisa imóvel arrendada prevista nos arts. 862.º e ss., mas antes à fase executiva (não judicial) do procedimento especial de despejo regulada pelo próprio NRAU nos termos dos art. 15.º-J, n.ºs 1 a 4 do CPC, em que, por ter precludido na fase antecedente, não subsiste a possibilidade do diferimento da desocupação do imóvel. Pelo contrário, na acção de despejo a que se refere o art. 14.º do NRAU não está previsto poder ser requerido o diferimento da desocupação do arrendado, que, assim, é no contexto legal da execução para entrega da coisa imóvel arrendada que encontra oportunidade para ser exercido.

Note-se que o acórdão da RE de 11/07/2024 referido pela sentença recorrida refere-se justamente à inadmissibilidade do diferimento da desocupação do locado em sentença de acção de despejo, e não, como é o caso dos autos, em procedimento especial de despejo.

Para mais, como se sublinhou no acórdão da RC de 11/12/2024 (Proc. 3188/24.1T8RA.C1; rel. Francisco Costeira da Rocha): “Os arts. 863.º a 865.º do Código de Processo Civil, para onde remete o art. 15º-M do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), para além de regras de procedimento, contêm os requisitos substantivos para a procedência do diferimento da desocupação” (in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Neste conspecto, constata-se que a revogação dos arts. 15.º-N e 15.º-O do NRAU a par da aplicação, por remissão do art. 15.º-M do mesmo diploma legal, do regime previsto nos arts. 863.º a 865.º do CPC ao diferimento da

desocupação do locado, tiveram por utilidade evitar repetições legais, posto que o conteúdo daqueles preceitos era praticamente idêntico ao conteúdo dos arts. 864.º e 865.º do CPC.

De onde, é forçoso concluir que a pretensão recursiva, nesta parte, merece provimento e, como tal, impõe-se a revogação da decisão recorrida que considerou extemporânea a apreciação do diferimento da desocupação do imóvel.

Se assim é, importa então saber se este tribunal de recurso dispõe dos elementos necessários para, ao abrigo do art. 665.º, n.º 2 do CPC, apreciar do mérito do pedido de diferimento da desocupação do imóvel dos autos apresentado pelo recorrente que assenta na alegação de que a falta de pagamento das rendas vencidas se deve a carência de meios económicos por estar desempregado e sem qualquer tipo de subsídio, o que, igualmente, o impossibilita de arrendar outro imóvel para habitar com a mãe, pessoa de saúde frágil, que reside consigo.

Ora, esta factualidade, sendo enquadrável no âmbito do disposto no art. 864.º, n.º 2, al. a) do CPC, permanece controvertida, e, nessa medida, antes de apreciar o pedido formulado pelo recorrente, importa produzir a prova que, sendo admissível, foi indicada por recorrente e recorrida para demonstrar essa factualidade.

Assim, sendo de revogar a decisão recorrida na parte em que julgou extemporâneo o pedido de diferimento da desocupação do imóvel, impõe-se determinar ao tribunal *a quo* a produção de prova em ordem a decidir desse pedido.

As custas são da responsabilidade do recorrente, posto que, ou ficou vencido ou, na parte em que não houve vencimento, a revogação da decisão recorrida é a si que desde já aproveita (art. 527.º, n.ºs 1 e 2 do CPC), sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficia.

\*

Sumário (ao abrigo do disposto no art. 663º, n.º 7 do CPC):

.....

.....

.....

\*

## **V. Decisão**

Perante o exposto, acordam os juízes deste Tribunal da Relação em, julgando parcialmente procedente o recurso, revogar a decisão recorrida que considerou extemporâneo o pedido de diferimento da desocupação do imóvel e determinar ao tribunal recorrido a produção de prova em ordem a apreciar o mérito de tal pedido.

Custas pelo recorrente, sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficia.  
Notifique.

Porto, 24/2/2025

Carla Fraga Torres

Fátima Andrade

José Eusébio Almeida