

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 6329/25.8T8PRT-B.P1

Relator: ANA LUÍSA LOUREIRO
Sessão: 22 Setembro 2025
Número: RP202509226329/25.8T8PRT-B.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO

DESPEJO

PRAZO DE DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO

INÍCIO

Sumário

Conforme expressamente consagrado no art. 865.º, n.º 4, do Cód. Proc. Civil, o prazo de diferimento da desocupação do locado tem como limite máximo cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.

Texto Integral

Processo: 6329/25.8T8PRT-B.P1

Sumário:

.....

.....

.....

Acordam na 3ª Secção do Tribunal da Relação do Porto:

I - Relatório:

Identificação das partes e indicação do objeto do litígio

AA intentou em 28-03-2025 execução de sentença contra **BB** e **CC**, para cumprimento coercivo de sentença que declarou resolvido o contrato de

arrendamento celebrado entre autora (a exequente) e réus (os executados) em 29.07.2021 e os condenou a despejarem o arrendado e no pagamento das rendas em dívida no valor de € 1.200,00, acrescido dos juros de mora à taxa legal anual contados desde a citação até efetivo e integral pagamento.

Apresentou como título executivo sentença judicial de 26-02-2024 proferida na ação de despejo n.º 9712/22.7T8VNG que correu termos no Juízo Local Cível de Vila Nova de Gaia - Juiz 2.

Citados, os executados deduziram incidente de diferimento de desocupação do imóvel arrendado para habitação, requerendo *“a suspensão da diligência de entrega judicial e (...) o diferimento da desocupação do imóvel (...) para um prazo não inferior a 180 dias.”*

A exequente deduziu oposição o incidente, defendendo a sua improcedência.

Em 16-06-2025 foi proferida decisão que julgou *«(...) procedente, por provado, o presente incidente, fixando o prazo de diferimento de desocupação do imóvel arrendado para habitação em causa nos autos em 3 (três) meses, a contar a partir da data do trânsito em julgado desta decisão.»*

Inconformados, os executados apelaram desta decisão, apresentando as seguintes conclusões:

(...)

D) (...) [C]rêem os Recorrentes que, depois da impugnação da decisão sobre a matéria de facto que se irá fazer, este Alto Tribunal estará habilitado a proceder à respetiva alteração, nos termos do art. 662º, n.º 1, do Código de Processo Civil. (...)

F) (...) [T]em o tribunal de recurso possibilidade de sindicar a convicção do julgador da 1.ª instância, uma vez que dispõe de todos os elementos que serviram para formar a mesma.

(...)

J) A Mª. Juiz “a quo” realizou, a final, uma ponderação dos interesses das partes e que, no fim, contribuiu decisivamente para uma errada decisão de concessão de prazo de desocupação do imóvel arrendado para habitação em causa nos autos em meros 3 (três) meses. (...)

K) A defesa dos recorrentes assenta no seguinte argumento: o prazo concedido mostra-se insuficiente às necessidades do agregado, na medida em que:

a) é consabido que inexistente oferta imediata de imóveis no mercado para efeitos de arrendamento;

b) a procura tem que ser consentânea com os rendimentos do agregado familiar; e, para agravar esta situação,

c) a (...) decisão é proferida em período temporal de extrema procura, em que o mercado se encontra direcionado, pelo menos até ao mês de setembro, para o arrendamento de curta duração, para férias.

L) (...) [O] atual mercado de arrendamento encontra-se em fase de mutação, o que se deve a variados fatores.

M) Desde logo, a escassez de oferta e a elevada procura tem resultado num escalar de preços de rendas.

N) Depois, assiste-se agora a um novo fenómeno em que a escassez de oferta tem sido colmatada com o arrendamento individualizado de quartos, o que não se coaduna com as necessidades habitacionais dos executados.

O) Assim, não podendo ser descurado tal facto, a realidade é que o termo do deferimento concedido de 3 (três) meses coincide com o final da época de verão, com todos os constrangimentos que tal período trazem à questão do arrendamento, independentemente da zona do país. (...)

Q) Toda esta factualidade ficou demonstrada e provada nos autos. (...)

AA) (...) [A]purada a concreta e material situação económico-financeira do agregado dos executados, perante estes factos provados, verificou-se a aplicação pelo Tribunal de critérios com forte componente de discricionariedade para decidir. (...)

EE) (...) [N]ão estando o Tribunal sujeito a critérios de legalidade estrita na decisão a proferir nesta matéria - antes devendo adotar em cada caso a solução que julgue mais conveniente e oportuna - in casu, tal passaria por conferir um prazo mais dilatado para a desocupação do locado do que o concedido de meros 3 (três) meses.

FF) (...) [E]stes requereram um prazo de 6 meses e, não estabelecendo a lei qualquer limite (nem máximo nem mínimo) neste particular, cremos que a justiça do caso passa por deferir a sua pretensão.

GG) (...) [A]penas decorrido o período de verão (mês de Setembro, entenda-se), o mercado voltará a estabilizar em termos de oferta, com redução de custos de arrendamento, retomando as suas características de normalidade de ocupação por agregados familiares.

HH) (...) [A] decisão recorrida, embora considerando os documentos juntos aos autos e dando como provado o alegado, não fez uma correta aplicação do princípio da proporcionalidade, o qual deve reger a aplicação das normas sobre despejo de habitação principal.

II) O prazo máximo de 6 (seis) meses para a desocupação do locado continua a ser o único adequado a permitir a efetiva desocupação do locado (...).

JJ) Nestes termos, procedendo o recurso, deve ser alterada a decisão recorrida em conformidade, fixando a final o prazo de diferimento de desocupação do imóvel arrendado para habitação em causa nos autos em 6 (seis) meses, a contar a partir da data do trânsito em julgado desta decisão.

Não foi apresentada resposta ao recurso.

O tribunal *a quo*, por despacho de 31-07-2025, admitiu o recurso como apelação, com subida imediata, em separado e com efeito suspensivo.

Após os vistos legais, cumpre decidir.

II - Objeto do recurso:

Atentas as conclusões das alegações de recurso que - exceto quanto a questões de conhecimento oficioso - delimitam o objeto e âmbito do recurso, nos termos do disposto nos arts. 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1 e n.º 2, ambos do Cód. Proc. Civil, são as seguintes as questões a decidir:

- (In)existência de impugnação da decisão de facto;
- Alteração da decisão recorrida aumentando o prazo de diferimento de desocupação do imóvel para 6 meses.

Acresce a responsabilidade quanto a custas e pedido de dispensa do remanescente da taxa de justiça.

III - Fundamentação:

É a seguinte a fundamentação de facto da decisão recorrida:

Factos Assentes

- 1.** Foi apresentada à execução a seguinte sentença proferida pelo Juízo Local Cível de VN de Gaia - Juiz 2, datada de 26-2-2024, e transitada em julgado no dia 10-4-2024, com o seguinte segmento decisório e que se dá por inteiramente por reproduzida: “a) Declaro o contrato de arrendamento celebrado entre a Autora e os Réus em 29.07.2021 cessado por resolução. b) Condeno os réus a despejarem imediatamente o arrendado acima identificado, deixando-o livre de pessoas e coisas”.
- 2.** Consta ainda na fundamentação da sentença em causa que “Uma vez que o contrato de arrendamento em apreço é resolvido, precisamente, com fundamento na falta de pagamento de rendas, apenas será devido o respectivo montante em dívida”.
- 3.** O prédio urbano aqui em causa constituí a casa de habitação efetiva/ domicílio fiscal de ambos os executados, na qual os executados pernoitam com o seu agregado familiar, composto pelos próprios e pelo filho da executada, de 18 anos de idade.
- 4.** Onde fazem também as suas refeições e recebe os seus familiares e amigos.
- 5.** Quer o executado quer a executada auferem o Salário Mínimo Nacional, conforme documento junto como n.º 17 que se junta e se dão por integrados e reproduzidos para os devidos efeitos legais.
- 6.** O filho da executada estuda na Universidade no Porto e paga propinas - Cifrando Documento junto como n.º 20 junto com o requerimento inicial e se dá por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais.
- 7.** O executado paga pensão de alimentos no montante de € 186,87 - Cifrando documento junto como n.º 21 no requerimento inicial e se dá por integralmente reproduzido para os devidos efeitos legais.

8. Despendem com a alimentação, despesas da luz, água e telefone, que em média mensalmente, € 150,00 Cifrando documentos juntos como nº 22 e 23 com o requerimento inicial e se dão por integrados e reproduzidos para os devidos efeitos legais.

Impugnação da decisão de facto

Referem os apelantes na al. D) das conclusões que *'depois da impugnação da decisão sobre a matéria de facto que se irá fazer'*, ficará o tribunal de recurso *'habilitado a proceder à alteração, nos termos do art. 662º, n.º 1, do Código de Processo Civil.'*

Frustrando tal anúncio, nenhuma impugnação da decisão de facto é efetuada no recurso interposto, onde apenas são tecidas considerações abstratas sobre a apreciação da prova, o princípio da livre apreciação da prova e a sindicância da decisão de facto pelo tribunal superior, sem qualquer cumprimento dos ónus estabelecidos no n.º 1 do art. 640.º do Cód. Proc. Civil.

Rejeita-se, por conseguinte, a pretensa (dir-se-á mesmo, inexistente) impugnação da decisão de facto.

Análise dos factos e aplicação da lei

São as seguintes as questões de direito a abordar:

1. *Regime do deferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação*

2. *Fundamentos do recurso*

2.1. *Limite do prazo de deferimento da desocupação*

2.2. *Insuficiência do prazo de 3 meses fixado*

2.3. *Erro de julgamento na fixação do prazo de 3 meses*

3. *Responsabilidade pelas custas*

1. *Regime do deferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação*

No âmbito da tramitação da execução para entrega de coisa certa, prevê-se nos art. 864.º e 865.º do Cód. Proc. Civil o regime do diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, nos seguintes termos:

Artigo 864.º

Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação

1 - 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.

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 é portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60 %.

3 - 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.

Artigo 865.º

Termos do diferimento da desocupação

1 - A petição de diferimento da desocupação assume carácter de urgência e é indeferida liminarmente quando:

a) Tiver sido deduzida fora do prazo;

b) O fundamento não se ajustar a algum dos referidos no artigo anterior;

c) For manifestamente improcedente.

2 - Se a petição for recebida, o exequente é notificado para contestar, dentro do prazo de 10 dias, devendo logo oferecer as provas disponíveis e indicar as testemunhas a apresentar, até ao limite de três.

3 - O juiz deve decidir do pedido de diferimento da desocupação por razões sociais no prazo máximo de 20 dias a contar da sua apresentação, sendo, no caso previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior, a decisão oficiosamente comunicada, com a sua fundamentação, ao Fundo de Socorro Social do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social.

4 - O diferimento não pode exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.

2. Fundamentos do recurso

Os apelantes concordam com a decisão recorrida na parte em que julgou procedente o incidente de diferimento de desocupação do imóvel arrendado para habitação, apenas se insurgindo e pretendendo ver alterado - aumentado - para 6 meses o prazo de 3 meses fixado na decisão apelada.

Alegam como suporte da sua pretensão:

1) Que o prazo de 3 meses é insuficiente porque *a)* inexistente oferta imediata de imóveis no mercado para efeitos de arrendamento; *b)* a procura tem que ser consentânea com os rendimentos do agregado familiar; *c)* a decisão é proferida em período temporal de extrema procura, em que o mercado se encontra direcionado, pelo menos até ao mês de setembro para o arrendamento de curta duração, para férias.

2) Que, presidindo à decisão critérios de conveniência e oportunidade e não estabelecendo a lei qualquer limite - nem mínimo, nem máximo -, a decisão adequada era a de deferir o requerido prazo de 6 meses necessário para a estabilização do mercado de arrendamento em termos de oferta, com redução de custos de arrendamento.

2.1. Limite do prazo de deferimento da desocupação

Contrariamente ao que afirmam os apelantes, o prazo de diferimento da desocupação do locado tem como limite máximo cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder - art. 865.º, n.º 4, do Cód. Proc. Civil.

Deste modo, sempre estaria votada ao insucesso a pretensão dos apelantes de fixação de tal prazo em 6 meses.

2.2. Insuficiência do prazo de 3 meses fixado

Os recursos destinam-se a obter, pelo tribunal *ad quem*, a reapreciação das decisões proferidas pelo tribunal *a quo*.

Como é referido no Acórdão deste Tribunal da Relação do Porto de 30-05-2023, proc. 224/17.1T8GDM-C.P1, «(...) os recursos visam permitir que um tribunal hierarquicamente superior proceda à reponderação da decisão recorrida, o que tem directo reflexo na delimitação das pretensões que lhe podem ser dirigidas.

A fase de recurso pressupõe que determinada questão foi já objecto de decisão, importando apreciar da sua manutenção, alteração ou revogação, estando a demanda do tribunal superior circunscrita às questões que tenham sido submetidas à apreciação e decisão do tribunal de categoria inferior (excluída, claro está, a apreciação - e, por isso, arguição - de questões de conhecimento oficioso relativamente às quais existam nos autos elementos de facto suficientes). (...)».

O invocado pelos apelantes nas Conclusões **K)** e **GG)** não integra matéria de facto que tenha sido oportunamente alegada perante o tribunal recorrido e objeto de apreciação na decisão recorrida. Não se está aqui, de resto, perante verdadeiros factos, mas antes perante juízos conclusivos desprovidos do competente suporte factual. Os executados não alegaram no requerimento de deferimento de desocupação do locado quaisquer factos a partir dos quais se pudessem tirar as ilações invocadas na conclusão **K)** como fundamento da pretendida insuficiência do prazo 3 meses concedido na decisão recorrida para a desocupação do locado.

Cabia aos executados, se entendiam haver suporte factual para os juízos conclusivos agora invocados como sendo relevante para o pedido de deferimento da desocupação, a oportuna alegação perante o tribunal *a quo*, no requerimento de deferimento da desocupação apresentado em 07-05-2025, da competente matéria de facto fundamentadora das referidas conclusões.

Não o tendo feito, não podia a decisão recorrida ter considerado tal matéria que, não tendo sido sujeita à apreciação do tribunal de primeira instância, não pode ser aqui suscitada por meio de recurso, nem conhecida por este tribunal

no âmbito do recurso interposto como fundamento da pretensão de aumento do prazo de 3 meses fixado na decisão recorrida.

De resto, a valia da argumentação constante da al. c) da Conclusão **K)** [encontrar-se o mercado direccionado pelo menos até ao mês de setembro para o arrendamento de curta duração], além de desprovida do necessário suporte factual, sempre resultaria afastada pelo facto de, iniciando-se o prazo de 3 meses fixado na decisão recorrida a partir do seu trânsito em julgado, o mesmo se iniciar, por causa do recurso interposto, já após o fim do referido mês de setembro.

2.3. Erro de julgamento na fixação do prazo de 3 meses

Conforme resulta do disposto no n.º 2 do art. 864.º do Cód. Proc. Civil, 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.

No caso, considerou o tribunal recorrido - para a procedência do incidente de diferimento da desocupação - encontrar-se preenchido o pressuposto previsto na al. a) do n.º 2 desta disposição legal: a falta de pagamento de rendas fundamento da resolução do contrato de arrendamento deve-se a carência de meios do arrendatário.

Resulta da fundamentação de facto da decisão recorrida que os executados auferem, cada um, o salário mínimo nacional (€ 870,00 + € 870,00), sendo o seu agregado familiar que reside no imóvel constituído pelos próprios e por um filho de 18 anos, que estuda na faculdade (Universidade ...) e paga propinas (€ 398,30 mensais), tendo despesas mensais com luz, água e telefone de € 150,00, e pagando o executado uma pensão de alimentos de € 186,87. Consta ainda da fundamentação de facto que esta execução (instaurada em 28-03-2025) tem como título executivo sentença que declarou cessado por resolução o contrato de arrendamento celebrado em 29-07-2021 e condenou os réus a despejarem *imediatamente* o imóvel arrendado, deixando-o livre de pessoas e coisas, a qual foi proferida em 26-2-2024 e transitou em julgado em 10-04-2024. E é esta e apenas esta a factualidade a considerar na apreciação do pedido de deferimento de desocupação.

Refere a decisão recorrida, na fundamentação da fixação do prazo de diferimento a desocupação em 3 meses, que o *“incidente tem na sua base razões sociais imperiosas, sendo certo que o juiz, na decisão a proferir, para além do seu prudente arbítrio, se deve pautar pelos factores enumerados no nº 3 do mesmo artigo 864.º. [1]*

Nesta situação há que ponderar os dois interesses em jogo - o da exequente, em ver o mais rapidamente possível entregue o imóvel arrendado e passar o mesmo à sua disponibilidade material; e o dos executados, em ver diferido o mais possível no tempo a desocupação desse imóvel arrendado.

Ora, neste caso de colisão de direitos, há que efectuar uma ponderação prática dos mesmos, de molde a tentar encontrar uma solução razoável e equilibrada - com recurso ao que o legislador denominou de “prudente arbítrio do tribunal” - que atente nos diferentes interesses a tutelar.

Para tal ponderação, entendo ser de ponderar no facto da exequente se mostrar munido de sentença transitada em julgado desde 10-4-2024, a data da instauração da presente execução - 25/3/2024 -, sem que ainda tenha visto satisfeito o seu direito à devolução do seu imóvel.”

Acompanhamos integralmente este raciocínio, afigurando-se-nos que a decisão recorrida efetuou a devida ponderação dos interesses em jogo, na aplicação aos factos apurados do critério do *prudente arbítrio*, tendo em devida consideração as circunstâncias previstas no corpo do n.º 2 do art. 864.º do Cód. Proc. Civil. Com efeito, a factualidade apurada constante da decisão recorrida não suporta o pretendido juízo de insuficiência do prazo de deferimento de 3 meses atribuído pelo tribunal *a quo*, restando-nos, por conseguinte, concluir pela improcedência do recurso.

3. Responsabilidade pelas custas

A responsabilidade pelas custas cabe aos apelantes (executados), por terem ficado vencidos (art. 527.º do Cód. Proc. Civil), sem prejuízo do apoio judiciário.

IV - Dispositivo

Pelo exposto, acorda-se em negar provimento ao recurso, confirmando-se a decisão apelada.

Custas a cargo dos apelantes, por terem ficado vencidos (art. 527.º do Cód. Proc. Civil), sem prejuízo do apoio judiciário.

Notifique.

Porto, 22/9/2025 (*data constante da assinatura eletrónica*)

Ana Luísa Loureiro

Carlos Cunha Rodrigues Carvalho

Manuela Machado
