

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 358/25.9T8MTS.P1**

**Relator:** JOÃO VENADE  
**Sessão:** 16 Janeiro 2026  
**Número:** RP20260116358/25.9T8MTS.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** CONFIRMADA

**AÇÃO DE DESPEJO**

**AÇÃO COMUM**

**PEDIDO DE DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO**

## Sumário

- I - Ao senhorio não está vedado intentar ação declarativa sob a forma de processo comum para pedir o despejo de arrendatário.
- II - Nessa ação declarativa, o tribunal não pode apreciar o pedido de diferimento de desocupação do locado, matéria reservada à fase executiva da competente decisão.
- III - A norma do artigo 864.º, n.º 2, a), do C. P. C. assume a natureza de norma especial.

## Texto Integral

Processo n.º 358/25.9T8MTS.P1.

João Venade.

Carlos Cunha Carvalho.

António Carneiro da Silva.

\*

1). Relatório.

A..., Lda., com sede na Rua ..., ..., Esposende,

propôs contra

AA, residente na Rua ..., ...,

Ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, pedindo que seja:

- a). reconhecida a cessação por oposição à renovação pelo senhorio do contrato de arrendamento referido no art.º 5.º da petição;
- b). a Ré condenada a entregar imediatamente o local arrendado, deixando-o livre de pessoas e bens;
- c) a Ré condenada a pagar à Autora a indemnização devida pela mora na restituição do locado, nos termos do art. 1045.º do Código Civil, que na presente data se fixa em 2 800 EUR;
- d). condenada nos montantes vincendos à luz do disposto no art. 1045.º do CCivil pelo período que tardar a restituição do imóvel à autora.

Sem prescindir, para o caso de a Ré não proceder ao pagamento das rendas vencidas requer, desde já, que:

- a) seja decretado o despejo imediato dos Réus, nos termos do n.º 5, do art. 14.º do N.R.A.U..

Em síntese, alega que:

. é dona de fração autónoma correspondente a r/c, n.º ... do prédio em regime de propriedade horizontal sito aos números

..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... e ..., da Rua ..., ...;

. por contrato escrito celebrado em 01/09/2015, a Ré recebeu de arrendamento a fração, pelo período de três anos, sucessivamente renovável por períodos de um ano até que fosse denunciado por qualquer das partes nos termos legais, pela renda anual de 4 200 EUR, a pagar em duodécimos mensais de 350 EUR;

. em 07/03/2024, remeteu comunicação à Ré manifestando oposição à renovação do contrato no seu termo, tendo sido recebida em 09/03/2024;

. a Ré reclamou manutenção do arrendamento;

. a Ré não entregou o imóvel;

. a Ré deve ainda a indemnização no montante de 2 800 EUR, relativa ao dobro da renda dos meses de outubro de 2024 a janeiro de 2025, acrescida da indemnização vincenda referente aos meses em que decorrer a presente ação.

A Ré contestou, pedindo unicamente que seja deferido o pedido de diferimento da desocupação do imóvel arrendado, por um período não inferior a 24 meses, nos termos do art. 15º - n, do NRAU, por não dispor de imediato de outra habitação que lhe permita desocupar o prédio em questão nos autos.

A Autora respondeu, alegando que:

\*

«1. Julga-se parcialmente procedente a presente ação e, em consequência:

*1.2. Condena-se a ré a proceder à entrega imediata do locado à autora, deixando-o livre de pessoas e bens.*

*1.3. Condena-se a ré a pagar à autora a quantia de 1.400,00 Euros (mil e quatrocentos euros), a título de indemnização pela mora na restituição do locado, computada à data da propositura da ação, a 20/01/2025.*

*1.4. Condena-se a ré a pagar à autora a quantia mensal de 700,00 Euros (setecentos euros), desde a data da propositura da ação, a 20/01/2025, até efetiva entrega do locado à autora, a título de indemnização pela mora na restituição do locado.*

*2. Julga-se improcedente o pedido de diferimento de desocupação do locado deduzido pela ré, absolvendo-se a autora do pedido.*

*3. Julgam-se prejudicados os demais pedidos deduzidos pelas partes nos autos.».*

\*

Inconformada, **recorre a Ré**, formulando as seguintes **conclusões**:

«1. A douda sentença recorrida indeferiu liminarmente o pedido de diferimento da desocupação do imóvel arrendado para habitação, apresentado pela Recorrente, sem ponderar devidamente os pressupostos legais e as circunstâncias pessoais e sociais invocadas.

2. O artigo 864.º, n.º 1 do Código de Processo Civil consagra expressamente a possibilidade de o arrendatário, dentro do prazo de oposição à execução, requerer o diferimento da desocupação por razões sociais imperiosas, oferecendo logo os meios de prova disponíveis.

3. O artigo 864.º, n.º 2 do mesmo diploma estabelece que o tribunal deve atender, no exercício do seu prudente arbítrio, a fatores como a inexistência de habitação alternativa, número de pessoas no agregado familiar, idade, estado de saúde e situação socioeconómica da arrendatária.

4. A jurisprudência maioritária entende que só se pode apreciar as razões sociais imperiosas se estiver preenchido um dos fundamentos das alíneas a) ou b) do n.º 2 do artigo 864.º do CPC, o que se verifica no presente caso.

5. O Tribunal a quo indeferiu liminarmente o pedido, sem permitir à Recorrente a produção de prova nem a realização da audiência de partes, violando o seu direito à audiência contraditória e ao princípio da tutela jurisdicional efetiva, consagrado no artigo 20.º da CRP.
6. A alínea a) do n.º 2 do artigo 864.º do CPC, embora prevista para situações de cessação do contrato por falta de pagamento de rendas, pode ser aplicada por analogia aos casos de oposição à renovação do contrato de arrendamento, com base no artigo 11.º do Código Civil.
7. Tal aplicação analógica foi expressamente admitida pelo Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 04-07-2023 (proc. n.º 10798/22.0T8LRS-A.L1-7), considerando que a finalidade da norma é a proteção da inquilina em situação de carência económica grave, independentemente do motivo da cessação do arrendamento.
8. Ao afastar liminarmente essa possibilidade, o Tribunal recorrido desconsiderou o espírito da norma e os princípios da boa-fé e da função social da habitação, previstos no ordenamento jurídico.
9. Por outro lado, o mecanismo do diferimento da desocupação visa precisamente evitar o despejo súbito de pessoas em grave dificuldade económica, constituindo um meio de tutela excecional e humanitário, cuja aplicação deve ser cautelosa e ponderada.
10. A decisão recorrida padece, pois, de erro de julgamento ao não admitir o requerimento de diferimento da desocupação e ao não permitir que a Recorrente demonstrasse os pressupostos legais e fácticos para a sua concessão.
11. A presente ação declarativa comum deveria ter sido rejeitada liminarmente por inadmissibilidade do meio processual utilizado, uma vez que a situação descrita pela Autora – resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas – se insere no âmbito de aplicação obrigatória do procedimento especial de despejo, nos termos do artigo 15.º e seguintes do NRAU.
12. A conjugação dos artigos 1083.º, n.º 3, e 1084.º, n.º 2, do Código Civil, com os artigos 14.º e 15.º do NRAU, conduz à conclusão de que o legislador previu um regime especial, imperativo e exclusivo para a cessação do arrendamento por falta de pagamento, com competência atribuída ao Balcão Nacional do Arrendamento (BNA), afastando o processo comum declarativo.

13. Ao intentar uma ação declarativa comum com idêntico objetivo ao do procedimento especial de despejo, sem demonstrar a impossibilidade de seguir esse meio próprio, a Autora carece de interesse processual, por inexistir necessidade de tutela jurisdicional por essa via, o que constitui exceção dilatória inominada, de conhecimento oficioso (cfr. art. 578.º do CPC).

14. A jurisprudência consolidada, nomeadamente o Acórdão da Relação de Coimbra de 15/04/2008 e o Acórdão do TRG de 30/04/2009, confirma que, quando exista um meio processual próprio e legalmente imposto, o uso de outro processo constitui uma inutilidade processual, violando os princípios da economia e adequação processuais.

15. Deve, por conseguinte, ser revogada a decisão recorrida, com admissão do requerimento de diferimento da desocupação, e ordenada a tramitação subsequente, designadamente a audiência de partes e a produção de prova, nos termos dos artigos 864.º e 865.º do CPC.».

Pede o provimento do recurso, revogando-se a sentença recorrida, admitindo-se o diferimento da desocupação.

\*

Não houve contra-alegações.

\*

As questões a decidir são:

- . possibilidade de conhecimento do alegado, no recurso, uso de meio processual errado ao pedir-se a declaração de cessação do contrato de arrendamento em ação declarativa sob a forma de processo comum;
- . excesso de pronúncia do tribunal recorrido ao apreciar o pedido de diferimento de desocupação do locado;
- . natureza da norma prevista no artigo 864.º, do C. P. C..

\*

\*

## 2). Fundamentação.

### 2.1). De facto.

Resultaram **assentes** os seguintes factos:

«1. Encontra-se registada a favor da autora a aquisição, por “compra em processo de execução”, da fração autónoma tipo T3, designada pela letra E, correspondente a r/c, n.º ... do prédio em regime de propriedade horizontal sito nos ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... e ... da Rua ..., ..., inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ... da União de Freguesias ... e ... e descrita na Conservatória do Registo Predial de Matosinhos com o n.º ....

2. No dia 01/12/2015, autora e ré outorgaram documento escrito que denominaram de “contrato de arrendamento para habitação em período limitado”, com o seguinte teor:

3. A 07/03/2024, a autora remeteu à ré carta, recebida a 08/03/2024, com o seguinte teor:

4. Por carta de 26/07/2024, a ré respondeu à autora nos seguintes termos:

5. A 19/09/2024, a autora remeteu à ré nova carta, recebida a 20/09/2024, com o seguinte teor:

6. A ré não efetuou a entrega da habitação e, tendo sido contactada para o efeito, informou que não desocuparia a mesma.

7. A 23/11/2022, às 08h45m, a ré foi declarada insolvente por sentença proferida no âmbito do processo de insolvência de pessoa singular que corre termos no Juízo de Comércio de Santo Tirso – Juiz 4, do Tribunal Judicial da Comarca do Porto, sob o n.º ....

8. Do relatório do Sr. Administrador da Insolvência apresentado nos referidos autos de insolvência consta que:

9. Por decisão de 27/02/2023, foi proferida decisão nos referidos autos de insolvência com o seguinte teor:

“(...) Assim, e atendendo a que no caso em apreço não foram invocados quaisquer factos que pudessem levar à conclusão que estão verificados todos os requisitos necessários ao indeferimento liminar do pedido em apreço, ao abrigo do disposto no artigo 239.º, n.º 1 do CIRE, admito liminarmente o pedido de exoneração do passivo restante formulado pela insolvente.

Nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 239.º e 240.º do CIRE nomeio como fiduciário o Sr. Administrador da insolvência.

Consequentemente, durante o período de cessão o rendimento disponível do devedor (determinado nos termos constantes do artigo 239.º, n.º 3 do CIRE), considera-se cedido ao fiduciário supra nomeado.

(...) Atendendo a tudo o exposto e conjugando as despesas a considerar numa situação como a presente, designadamente as tidas no sustento da insolvente, o valor do passivo, e a ausência de ativo, deve considerar-se suficiente e adequado ao sustento condigno da insolvente o montante mensal correspondente a um salário mínimo nacional (12 meses no ano).

Pelo que, determino que a insolvente ceda ao fiduciário todos os seus rendimentos que em cada mês ultrapassem tal valor, sempre que reúna condições para tal. (...)

Pelo que, declaro encerrado o presente processo de insolvência, ao abrigo do disposto no artigo 230.º, n.º 1, als. d) e), do CIRE.

Notifique, publicite e registe.

Porém, atendendo a que foi admitido liminarmente o pedido de exoneração do passivo restante formulado pela insolvente, o encerramento é declarado sem



prejuízo do prosseguimento do incidente da exoneração do passivo restante e do cumprimento, pela insolvente, das obrigações inerentes à admissão liminar de tal pedido, durante o período de cessão, agora de três anos.

Pelo que, os efeitos do encerramento do processo previstos no artigo 233.º do CIRE não poderão ser aqui todos aplicáveis (sendo que os efeitos previstos pelas alíneas a), c) e d) do n.º 1 o art. 233.º resultam prejudicados pelas condições / efeitos especiais previstos pelos arts. 239.º, n.º 4 e 242.º).

Notifique, sendo a insolvente para iniciar o cumprimento das referidas obrigações, incluindo as entregas dos elementos referentes aos rendimentos auferidos e a entrega do seu rendimento disponível ao fiduciário nomeado sempre que reúna condições para o efeito, nos termos supra aludidos, e o Sr. Fiduciário para dar cumprimento ao disposto nos artigos 240.º, n.º 2, 241.º e 241.º - A do CIRE, na sua atual redação. (...)”.».

\*

Não há factos não assentes.

\*

## **2.2). Do mérito do recurso.**

O presente recurso assenta em duas premissas:

. foi usado pela Autora um meio processual errado – em vez de se intentar o procedimento especial de despejo, lançou-se mão de uma ação declarativa sob a forma de processo comum;

. deve ser procedente o pedido que a Ré/recorrente efetuou de ocorrer diferimento na desocupação do locado.

Vejamos então.

### **1). Da propriedade do meio processual usado pela Autora.**

O erro na forma do processo está mencionado no artigo 193.º, do C. P. C., com o seguinte teor:

*«1 - O erro na forma do processo importa unicamente a anulação dos atos que não possam ser aproveitados, devendo praticar-se os que forem estritamente*

*necessários para que o processo se aproxime, quanto possível, da forma estabelecida pela lei.*

*2 - Não devem, porém, aproveitar-se os atos já praticados, se do facto resultar uma diminuição de garantias do réu.*

*3 - O erro na qualificação do meio processual utilizado pela parte é corrigido oficiosamente pelo juiz, determinando que se sigam os termos processuais adequados.».*

No caso, argui-se, no recurso, que se deveria ter adotado uma forma de processo especial em vez do processo comum, o que efetivamente pode dar origem ao erro na forma de processo.

No entanto, sendo certo que essa nulidade é de conhecimento oficioso (artigo 196.º, n.º 1, do C. P. C.), tem um momento preclusivo para poder ser conhecida, conforme artigo 200.º, n.º 2, do C. P. C.: *- as nulidades a que se referem o artigo 186.º e o n.º 1 do artigo 193.º são apreciadas no despacho saneador, se antes o juiz as não houver apreciado; se não houver despacho saneador, pode conhecer-se delas até à sentença final.*

Ora, no caso, o processo comportava despacho saneador mas como foi elaborada sentença após os articulados (saneador-sentença), o saneamento do processo foi contemporâneo à sentença final, pelo que era este o último momento para a nulidade ser conhecida.

Não houve qualquer pronúncia efetiva sobre a (im)propriedade do meio processual usado, havendo apenas uma declaração genérica de que não ocorriam nulidades processuais.

Não tendo havido pronúncia sobre essa questão, então, para se questionar a validade da sentença, teria que se arguir a omissão de pronúncia sobre uma nulidade que deveria ter sido apreciada pelo tribunal, o que não sucedeu – a recorrente não arguiu essa (nem qualquer outra) nulidade da sentença, nos termos do artigo 615.º, do C. P. C. -.

E, por isso, não podendo este tribunal de recurso conhecer dessa questão já que a nulidade de sentença não é de conhecimento oficioso, está precludido o seu conhecimento.

Diga-se, apenas para não ficar a dúvida sobre se houve erro na forma de processo, que inexistente a apontada nulidade pois, apesar de haver um meio específico (e mais expedito) de obter a desocupação do locado pelo

arrendatário (artigo 15.º, do NRAU), o locador não está impedido de usar o meio processual comum para obter essa finalidade pois não se retira de qualquer norma legal que esteja vedado o uso deste tipo de ação.

Esse uso pode eventualmente ter consequências ao nível da delimitação dos direitos de cada parte no processo mas não há erro processual se o senhorio opta por intentar, como fez no caso, uma ação declarativa sob a forma de processo comum. [\[1\]](#)

\*

## **2). Do diferimento da desocupação do locado.**

Ultrapassada a questão da nulidade processual, temos então que se está perante uma ação declarativa, sob a forma de processo comum (ação constitutiva, conforme artigo 10.º, n.º 3, c), do C. P. C.) em que foi decidido que havia lugar à desocupação do locado por força da cessação do contrato de arrendamento, derivada de oposição à renovação do contrato pelo senhorio.

Ora, sendo um processo comum, está atingido o objetivo pretendido pelo senhorio, aqui Autora: obter a declaração de que o contrato de arrendamento cessou e um título que lhe vai permitir executar a decisão.

Só no decurso desta execução – execução para entrega de coisa certa -, é que se poderá discutir se pode ou não haver diferimento da desocupação.

A possibilidade de ocorrer essa apreciação em sede de oposição e, depois, em sede de decisão, existe quando se está perante o processo especial de despejo, previsto no NRAU, conforme artigos 15.º-F, n.º 3, d) e 15.º-M, o que não é o caso.

Na ação declarativa sob a forma de processo comum, essa possibilidade não ocorre, só surgindo na fase executiva – se o imóvel não for voluntariamente entregue, pode o executado/ex-locatário pedir esse diferimento, ao abrigo do disposto no artigo 864.º, do C. P. C. -.

Daí que o tribunal não podia ter conhecido desse incidente; porém, como, neste caso haveria excesso de pronúncia da sentença – conhecia de matéria de que não podia conhecer -, também aqui teria de ser suscitada a nulidade da decisão, agora por excesso (artigo 615.º, n.º 1, d), parte final, do C. P. C.).

Como não foi invocada essa nulidade, está igualmente vedada ao tribunal de recurso a sua apreciação.

Por isso, importa analisar se foi correta a decisão de não conceder provimento ao pedido de diferimento de desocupação.

O tribunal recorrido fez apelo ao disposto no artigo 864.º, nºs. 1 e 2, do C. P. C. (referente à execução para entrega de coisa certa) para analisar a pretensão da ora recorrente, artigo que estatui que:

*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;».*

Também o procedimento especial de despejo acima referido remete para essa disposição como já mencionado (citados artigos 15.º-F, n.º 1, d) e 15.º-M, n.º 1, na redação conferida pela Lei 56/2023, de 06/10, com entrada em vigor em 07/10/2023).

O tribunal recorrido, fazendo apelo a Acórdão da Relação do Porto de 08/04/2024, processo n.º 22142/23.4T8PRT.P1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)<sup>[2]</sup>, entendeu, desde logo, que o referido artigo 864.º constituía uma norma excecional e que, por isso, não era possível ser aplicada analogicamente a situações diversas das aí previstas, conforme artigo 11.º, do C. C..<sup>[3]</sup>

A questão coloca-se efetivamente *in casu* pois, no artigo 864.º, n.º 2, a), do C. P. C., menciona-se que só pode ser concedido o diferimento se o contrato de

arrendamento tiver sido resolvido por *não pagamento de rendas*, o que não foi o fundamento do pedido de declaração de resolução do contrato (o contrato cessou por oposição do senhorio à renovação do contrato).

Assim, literalmente, a recorrente/arrendatária, não pode obter o diferimento de desocupação invocando aquela norma.

E, para nós, esta não reveste a natureza de norma excecional; esta é aquela que contraria valores gerais<sup>[4]</sup>, ou, de modo mais completo, são

*«aquelas que regulam, por modo contrário ao estabelecido na lei geral, certos factos ou relações jurídicas que, por sua natureza, estariam compreendidos nela (JOSÉ TAVARES); aquelas que precisamente se desviam dos princípios gerais, contrariando as últimas consequências que de tais princípios deveriam logicamente derivar, referindo-se a certas relações sociais que, por sua vez, também se desviam do tipo comum, assumindo uma índole especial ou seja, o direito comum é o direito de um género de relações jurídicas e o excecional ou anómalo o de uma espécie dentro do género (CABRAL DE MONCADA); aquelas que consagram para certos casos, soluções contrárias às dos princípios gerais de direito admitidos em determinado sistema, revelando-se o carácter excecional da norma algumas vezes do seu próprio contexto, outras resultando do comando que a contém (RODRIGUES BASTOS); ou aquelas que regulando um sector restrito de relações com uma configuração particular, consagram uma disciplina oposta à que vigora para o comum das relações do mesmo tipo, fundada em razões especiais, privativas daquele sector de relações (PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA) – conforme análise efetuada em Parecer Conselho Consultivo da PGR de 04/12/2003, com a doutrina aí identificada ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).*

A regra em causa não contraria valores gerais no sentido de que não impede que o senhorio receba o seu imóvel após o fim do contrato que permitiu o gozo por terceiro; *apenas* delimita, numa situação, o tempo em que tal pode ser efetuado, dilatando essa entrega. O arrendatário continua a ter de entregar o imóvel, sujeitando-se à prova de determinados requisitos para que a entrega possa ser diferida e assim se concretize o momento da entrega.

Não se criou um *jus singulare* que contraria o regime geral, ou seja, não se determina que o arrendatário que tem dificuldades económicas não tem de entregar o locado enquanto as tiver, mas unicamente que essa entrega pode ser atrasada num máximo de cinco meses após o trânsito que da decisão que conceder o diferimento<sup>[5]</sup>.

O regime geral continua vigente: o imóvel tem de ser entregue.

O que se visou foi precisar, por motivos sociais, que aquele arrendatário que não conseguiu cumprir a obrigação de pagar a renda por dificuldades económicas e que já é *penalizado* com a perda da sua habitação, deve ser protegido naquele período temporal para que possa eventualmente encontrar outra habitação.

Dilatou-se o prazo de entrega já previsto no artigo 1087.º do C. C. (*A desocupação do locado, nos termos do artigo 1081.º, é exigível após o decurso de um mês a contar da resolução se outro prazo não for judicialmente fixado ou acordado pelas partes.*), ou seja, num caso em que o contrato de arrendamento é resolvido por falta de pagamento de rendas, em vez de a entrega ter de ocorrer num mês a contar da resolução, no máximo, pode ocorrer cinco meses após a concessão do diferimento.

E, por isso, na nossa visão, essa especificidade faz qualificar o artigo 864.º, do C. P. C. como uma norma especial, no sentido de que houve uma alteração do regime geral, apontada para uma situação específica, *em função de uma certa característica e estabeleceu-se um regime não conforme com o aplicável às demais situações* (Menezes Cordeiro, ob. Citada, página 835).

Como se continua a referir naquele acima citado Parecer:

*Há um certo parentesco entre as normas (ou leis) excepcionais e as normas (ou leis) especiais, mas também existem diferenças profundas. “O que distingue a norma geral da especial é que esta regula matérias ou assuntos diversos das reguladas por aquela, podendo deixar de ser opostas e incompatíveis as respectivas disposições. Pelo contrário, o objecto da lei excepcional é o mesmo da lei geral; simplesmente esta deixa de ser aplicada em certos e determinados casos que, sem a lei excepcional, seriam regulados pela lei geral; de modo que o preceito da lei excepcional é o oposto ou contrário ao da lei geral” (JOSÉ TAVARES).*

*Enfim, as normas especiais representam, dentro da classificação tripartida (gerais, excepcionais, especiais) “os preceitos, que regulando um sector relativamente restrito de casos, consagram uma disciplina nova, mas que não está em directa oposição com a disciplina geral” (PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA).».*

Pensamos assim que a norma em causa é uma norma especial, pensada para aquelas situações específicas já mencionadas. [\[6\]](#)

O facto de existirem regras apertadas para que se aumente o prazo de entrega (ou seja, fixarem-se regras diferentes para que tal possa suceder) não significa (para nós) que a norma em si seja excecional pois a limitação ao direito de propriedade do senhorio já existia (por um mês). O que sucedeu é que, face à situação específica do arrendatário e a aumentar-se a limitação, já existente, ao direito real do senhorio, entendeu-se ponderar os dois valores em causa daquele modo.

Importa agora analisar se, podendo a norma em causa merecer aplicação analógica a outras situações, tal deve suceder.

Ora, na nossa opinião, pensamos que não há que alargar o âmbito da norma.

Na verdade, pensamos que o legislador terá pretendido salvaguardar a posição do arrendatário que, já atravessando dificuldades económicas na vigência do contrato, acaba por ver tais dificuldades provocarem a cessação do contrato, pela falta de pagamento das rendas.

Foi uma atuação específica para proteger aquela situação e não para salvaguardar todos os arrendatários que estão em dificuldades económicas, o que merece, na nossa visão, a conclusão de que existe uma lógica coerente e totalmente pensada nesta norma. Na verdade, se, por exemplo, um arrendatário destrói a fração e o contrato é cessado pela violação do dever de manter o locado em boas condições, já não seria lógico que o senhorio tivesse ainda de arcar com a dilação na entrega de um imóvel face a dificuldades económicas que em nada contribuíram para a cessação do contrato.

Mas, ao invés, se o arrendatário unicamente não consegue pagar a renda e tal se deve a falta de capacidade económica, o senhorio tem de aceitar que, porventura, aquele contrato ou não deveria ter sido celebrado por, *ab initio*, o arrendatário não ter capacidade para tal ou, se a incapacidade é superveniente ao início do contrato, deverá aceitar que, por razões sociais imperiosas, tem de ceder no seu direito de obter a restituição do locado de modo mais célere.

Está em causa a situação de um ex-arrendatário que tem dificuldade de encontrar uma habitação e que, por força de tal dificuldade, determina legalmente uma compressão ao direito de propriedade do ex-senhorio. Este

beneficiou, durante algum período de tempo, da obtenção de rendimentos, pagos pelo ocupante pelo que, na fase final da mesma ocupação, é legítimo pedir um maior sacrifício ao proprietário, aguardando mais tempo pela entrega do imóvel por motivos sociais.

Não há que reproduzir esta argumentação para aquele arrendatário que vê o arrendamento cessar por o senhorio não pretender a renovação do contrato pois não só há um aviso prévio, com antecedência suficiente para que o arrendatário possa tentar solucionar a sua situação, mesmo a nível económico, como não se afigura que tenha o senhorio de participar na eventual ajuda social que o arrendatário necessite.

No fundo, a dificuldade económica que era perceptível para o senhorio por não receber as rendas que lhe eram devidas é um quadro fáctico que impõe que todos auxiliem o arrendatário a superar minimamente as indicadas dificuldades, incluindo o senhorio até por eventualmente ter beneficiado do pagamento das rendas, com o sacrifício de outros interesses pelo arrendatário (pagamento que pode ter contribuído para as indicadas dificuldades económicas).

Mas numa situação em que o contrato é cessado por vontade de uma das partes, de modo legal, não havendo indícios, na execução contratual, daquelas dificuldades económicas, ter-se-á entendido que não seria proporcional exigir que o auxílio também proviesse do senhorio, atrasando o recebimento do locado pois ao senhorio não caberia essa função de apoio social.

Aqui, esse auxílio, será reservado ao Estado (ou para uma situação mais grave, como a da doença, como previsto na alínea b), do n.º 2, do citado artigo 864.º, do C. P. C., aqui com uma maior abrangência de situações do que a prevista na alínea do mesmo n.º 2, do citado artigo).

Não vemos, tal como o tribunal recorrido e a decisão que cita, que haja uma lacuna que importe preencher quanto a outras causas de cessação do contrato de arrendamento nem que se possa concluir que o legislador *disse menos do que pretendia* (como se refere no A. U. J. 10/2025, de 23/09/2025, «*Existe interpretação extensiva sempre que o intérprete, ao reconstituir a parte do texto da lei e segundo os critérios estabelecidos no art. 9º do C.C., conclua que o pensamento legislativo coincide com um dos sentidos contidos na lei, mas o legislador, ao formular a norma, disse menos do que queria, sendo, por isso, necessário alargar o texto legal.*



*A interpretação extensiva só é possível quando o intérprete conclua pela certeza de que o legislador se exprimiu restritivamente, dizendo menos do que pretendia... »).*

Aliás, o cuidado em que escrever que *só podendo ser concedido desde que se verifique algum dos seguintes fundamentos* demonstra que foi uma decisão legislativa bastante precisa.

Por isso, não estando em causa uma resolução do contrato por falta de pagamento de rendas, a Ré/recorrente não tem direito a ver procedente o diferimento da desocupação do locado.

Assim, conclui-se pela improcedência do recurso, confirmando-se a decisão recorrida.

\*

3). Decisão.

Pelo exposto, julga-se improcedente o presente recurso e, em consequência, confirma-se a decisão recorrida.

Sem custas por a recorrente estar dispensada atento o deferimento do pedido de apoio judiciário.

Registe e notifique.

Porto, 2026/01/16.

João Venade

Carlos Cunha Rodrigues Carvalho

António Carneiro da Silva

---

**[1]** Neste sentido, vejam-se os Acs. da R. P. de 19/05/2020, processo n.º 1918/18.0T8PVZ.P1 e da R. L. de 10/07/2025, processo n.º 1164/22.8T8ALQ.L1-8, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

**[2]** *II Tal norma tem natureza excecional, não comporta aplicação analógica e nem é suscetível de interpretação extensiva aos casos em que a cessação do contrato de arrendamento tenha decorrido de oposição à renovação do contrato pelo senhorio, caso em que a comunicação dessa oposição é já feita com antecedência legal prevista*

*em função da duração do contrato.*

**[3]** *As normas excepcionais não comportam aplicação analógica, mas admitem interpretação extensiva.*

**[4]** Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil, I, 4.<sup>a</sup>, página 761.

**[5]** Artigo 865.º, n.º 4, do C. P. C. -*O diferimento não pode exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder.*

**[6]** Neste sentido, Ac. R. L. de 11/12/2019, processo n.º 2068/19.7T8FNC-A.L1-2; no sentido de que é norma excepcional, Acs. da R. P. de 05/02/2024, processo n.º 5826/17.3T8PRT-E.P1 e, desta mesma secção, 11/12/2024, processo n.º 7372/24.0T8PRT.P1 e 24/10/2024, processo n.º 12031/24.0T8PRT-A.P1, todos em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).