

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 8964/24.2T8PRT.P1

Relator: NUNO MARCELO DE NÓBREGA DOS SANTOS DE FREITAS ARAÚJO

Sessão: 09 Fevereiro 2026

Número: RP202602098964/24.2T8PRT.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

CADUCIDADE DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

TRANSAÇÃO

DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO

Sumário

Acordado em transacção homologada, por sentença dada à execução, que, não obstante a caducidade do contrato de arrendamento, os executados poderiam permanecer no imóvel pelo período de um ano, com fixação da data da respectiva entrega, não podem aqueles beneficiar do diferimento da desocupação ao abrigo do disposto nos arts. 863.º e segs. do CPC, por a isso se opor a natureza excepcional desse regime, as exigências da boa-fé e o caso julgado.

Texto Integral

Processo: 8964/24.2T8PRT.P1

ACORDAM OS JUÍZES QUE INTEGRAM O TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO (3.ª SECÇÃO CÍVEL):

Relator: Nuno Marcelo Nóbrega dos Santos de Freitas Araújo

1.º Adjunto: Filipe César Osório

2.º Adjunto: Miguel Fernando Baldaia Correia de Moraes

RELATÓRIO.

AA e BB, residentes na Av. ..., ..., 3º Dir., em Matosinhos, instauraram processo executivo, mediante requerimento de 7/5/2024, contra CC e DD, com residência na Rua ..., N.º ..., R/c, em ..., para entrega de coisa certa e com base em sentença condenatória.

Afirmaram, no que agora importa destacar, que os factos constam do título executivo, porquanto as partes celebraram Transação homologada por sentença, por força da qual o locado deveria ter sido entregue em 30/04/2024, o que não foi feito, incumprindo, desta forma, os executados, a referida transação, concluindo que “o Exequente tem fundamento para executar o despejo coercivo por falta de entrega do locado”.

Após citação, por requerimento de 4/6/2024, vieram os executados deduzir pedido de diferimento da desocupação, ao abrigo do disposto no art. 864º do CPC.

Para o efeito e em síntese, alegaram que o executado tem uma incapacidade superior a 90%, que auferir atualmente como único rendimento uma pensão de invalidez de Euros 703,44 mensais, ao passo que a executada não auferir qualquer rendimento, e que residem no locado com três filhos menores, dois do primeiro casamento do executado e um do anterior relacionamento da executada.

Mais, embora ao executado tenha sido amputada uma perna, ainda consegue trabalhar uma hora por dia na empresa A..., auferindo mensalmente, para além da pensão, o valor de Euros 152,00.

Todavia, os executados deparam-se com várias despesas fixas, referente ao fornecimento de água, média de Euros 35,00, à eletricidade, média de Euros 68,00, em alimentação, não menos de Euros 600,00, e em vestuário, transportes, saúde, livros escolares, a despesa média mensal de pelo menos Euros 75,00.

A isso acresceu, por força da transacção outorgada nos autos principais, o pagamento aos exequentes, mensalmente, da quantia de Euros 357,00, que já não conseguem suportar actualmente e que conseguiam antes sobretudo por causa da Prestação Social para a Inclusão (PSI) que, entretanto, o executado deixou de receber, apesar de ter reclamado da sua cessação.

Concluindo que deve ser deferido o pedido de diferimento da desocupação do imóvel pelo prazo de cinco meses.

Os exequentes contestaram o incidente e, nesse âmbito, sustentaram que, em 18/09/2023, os executados reconheceram num termo de transação, homologado por Sentença já transitada em julgado, que o contrato de arrendamento caducou em 30 de Abril de 2023.

Ainda naquela transação, acordaram e comprometeram-se a entregar o locado em 30 de Abril de 2024, o que resultou de os exequentes lhes terem concedido

o deferimento da desocupação de um ano, pelo que, há muito já sabiam que tinham que procurar uma nova habitação e a data de entrega do imóvel. Em consequência, manifestaram, com o devido respeito, que a aplicação da norma que prevê o diferimento da desocupação do locado é profundamente injusta e até perversa, consubstanciando mesmo um claro abuso de direito, pois os executados, vestindo os personagens do “chico esperto”, sem qualquer vergonha ou pudor, estiveram à espera do termo do prazo da entrega e da competente execução para só então peticionarem o deferimento da desocupação.

Na sequência, foram sendo praticados vários actos no processo executivo até que, por decisão datada de 22/10/2025, foi indeferido o pedido de diferimento da desocupação, por manifestamente injustificado.

E da qual, inconformados, os executados vieram interpor o presente recurso, admitido como apelação, com efeito suspensivo, a subir imediatamente e nos próprios autos (cfr. despacho de 15/12/2025).

Remataram com as seguintes conclusões:

A) Os executados, ora recorrentes, já citados, atravessaram nos autos em 04/06/2024 (ref. 39246331) requerimento nos termos dos arts. 864º e 865º do Código de Processo Civil em que, a final, solicitam a deferimento da desocupação do imóvel pelo prazo de cinco meses (sem prescindirem de oportunamente deduzirem embargos)

B) Alegaram então fatos / fundamentos que se ajustam aos referidos no artigo art. 864º do CPC (vide supra ponto 2);

C) Como o seu requerimento de 04/06/2024 (ref. 39246331), os executados juntaram 12 (doze) documentos e arrolaram testemunhas

D) Nenhum dos documentos (nem um) foram impugnados pelos exequentes / ora recorridos (vide a propósito o requerimento deles junto em 06/06/2024 - ref.39268870)

E) Destacam-se nomeadamente os seguintes documentos (não impugnados);

- doc. 1- atestado médico de incapacidade multiuso - certifica uma incapacidade do executado de 91%

- docs. 2 e 3 - documentos emitidos pela Segurança Social que certifica que o executado auferir uma pensão de invalidez

- o doc. 4 - documento da Segurança Social que refere que a executada não auferir rendimentos

- o doc. 5 fotocópias dos documentos de identificação dos filhos dos executados

- o doc. 10 - a propósito da prestação social para a inclusão

- doc. 11 - decisão de um tribunal a propósito da situação familiar e financeira dos executados

F) Os executados requereram o deferimento da desocupação por cinco meses sem prescindirem de oportunamente deduzirem embargos,

G) Os embargos foram deduzidos, e veio a ser proferida sentença que os julgou improcedentes. De tal sentença foi interposto recurso que mereceu provimento. Foi ordenado o prosseguimento dos autos na 1ª instância. Realizou-se julgamento e foi proferida sentença que os julgou improcedentes. Mas desta sentença foi interposto recurso (neste momento decorre o prazo para serem apresentadas as contra-alegações).

H) No despacho ora em crise foi indeferido o pedido de deferimento da desocupação e, com todo o respeito, não se decidiu bem - violou os arts. 864º e 865º do CPC, sendo que o tribunal nem inquiriu as testemunhas arroladas

I) O despacho em crise fundamenta o indeferimento com base em argumentos que ainda estão assentes

De notar que no recurso da última sentença proferida sustenta-se:

- que há benfeitorias, seja há um contra-crédito e existe e está em vigor o disposto no art. 860º do Código de Processo Civil

- que há uma cláusula nula no termo da transação homologado pela sentença que é o título dado à execução neste autos

- que os exequentes abusam do seu direito, sendo que esta questão nem foi apreciada pelo tribunal da primeira instancia (omissão de pronuncia devida)

J) A a Srª Juíz a quo não podia ter invocado o que invocou dado que ainda não trânsito em julgado o recurso interposto da última sentença proferida no apenso dos embargos de executado. Seja, o despacho recorrido assenta em argumentos ainda não confirmados e por isso inaceitáveis

L) Verificam-se no caso concreto os pressupostos legais para ser deferida a desocupação do imóvel pelo prazo de cinco meses, nomeadamente:

- carência de meios (registe-se que executado auferir uma pensão de invalidez e os executados litigam com apoio judiciário)

E - deficiência com incapacidade superior a 60% (é bem de 91%)

M) sendo público e notório que há falta de habitações imediatas sendo que o agregado familiar dos executados é composto por cinco pessoas

N) Impondo-se a revogação da decisão recorrida (violou os arts. 864º e 865º do CPC) por outra que defira a desocupação do imóvel por cinco meses.

Os exequentes não ofereceram resposta ao recurso.

Nada obsta ao conhecimento da apelação, a qual foi admitida na forma e com os efeitos legalmente previstos.

*

OBJECTO DO RECURSO.

Sem prejuízo das matérias de conhecimento oficioso, o Tribunal só pode

conhecer das questões que constem nas conclusões, as quais, assim, definem e delimitam o objeto do recurso (arts. 635.º/4 e 639.º/1 do CPC).

Assim sendo, importa apreciar se estão verificados os requisitos previstos na lei para o diferimento da desocupação ou, ao menos, para decidir o prosseguimento do incidente, aqui incluindo saber se a falta do trânsito em julgado da sentença proferida em embargos de executado obstava à prolação da decisão recorrida ou, no mínimo, à consideração de argumentos que nela foram atendidos.

*

FACTOS PROVADOS.

Embora a decisão recorrida não tenha cuidado de elencar os factos julgados provados, como deveria ter feito, da respectiva fundamentação é possível extrair a factualidade relevante para a decisão do recurso e que não mereceu impugnação dos recorrentes:

- 1)** Os executados reconheceram em transacção, homologada na sentença dada à execução, proferida a 2/10/2023, que o contrato de arrendamento caducou em 30/04/2023.
- 2)** Nessa transacção, exequentes e executados, por vontade própria, fixaram um período para o deferimento da desocupação, quando acordaram que os executados podiam permanecer no imóvel até 30/04/2024.
- 3)** À data da celebração da transacção, os executados sabiam da dificuldade de celebrar um novo arrendamento pelo valor da antiga renda, atentas as características do mercado de arrendamento em Portugal.
- 4)** Volvido mais um ano, os executados ainda permanecerem na posse do imóvel, sem o pagamento de qualquer contrapartida.

Por outro lado, inexistem factos não provados a considerar.

*

FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO.

Pensamos que a situação de dissídio subjacente aos presentes autos tem sido objecto de tratamento uniforme da parte da jurisprudência com o sentido de que, em atenção aos elementos essenciais que a caracterizam, ela é insusceptível de preencher os requisitos para o diferimento da desocupação. Para o efeito, concorrem três ordens de motivos fundamentais.

Em primeiro lugar, importa considerar que a trave mestra do regime jurídico de tal diferimento, assentando no art. 864.º/1 do CPC, determina que ele é aplicável *no caso de imóvel arrendado para habitação*.

Todavia, na interpretação desta cláusula normativa, tem sido entendido que “a restrição ao direito de propriedade em que se traduz o diferimento da ocupação só poderá ocorrer nos confinados casos previstos na lei e se verificados os pressupostos nela exigidos, estando vedada a sua aplicação

analogica a outras situações que não as especificamente previstas”.

Em consequência “não detendo a qualidade de insolventes ou arrendatários, a quem o legislador entendeu conferir, de forma exclusiva e nos estreitos termos definidos pelas als. a) e b) do no 1 do art.º 864º, a tutela legal, não é de reconhecer aos meros detentores do imóvel vendido, ainda que relativamente a eles se verifiquem “razões sociais imperiosas” e cumpram algum dos critérios previstos nas referidas alíneas, o direito ao diferimento da desocupação” (cfr. Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 11/9/2017, relator Manuel Domingos Alves Fernandes, proc. 3481/10.0TBVNG - A.P1, disponível em JusNet; no mesmo sentido, cfr. ainda Ac. do Tribunal da Relação de Évora de 20/2/2024, relator Manuel Bargado, processo 1684/12.2TBABF-E.E1, acessível na página electrónica do DR).

Todavia, no caso dos autos, no âmbito da transacção judicial cuja sentença de homologação foi dada a execução, as partes reconheceram expressamente que o contrato de arrendamento *caducou*.

Mercê dessa circunstância, deve concluir-se que os executados deixaram de assumir a qualidade de arrendatários, indispensável, nos termos da primeira parte do referido art. 864.º/1 do CPC, para que lhes fosse facultada, válida e eficazmente, a candidatura ao instituto do diferimento da desocupação.

Poderia objectar-se contra esta asserção com a convocação da norma do art. 1056.º do Cód. Civil, segundo a qual, *se, não obstante a caducidade do arrendamento, o locatário se mantiver no gozo da coisa pelo lapso de um ano, sem oposição do locador, o contrato considera-se igualmente renovado nas condições do artigo 1054.º*.

Na verdade, os exequentes e os executados declararam que a caducidade do contrato ocorreu em 30/4/2023 e, além disso, acordaram que os segundos poderiam permanecer no imóvel até 30/04/2024, ou seja, precisamente pelo prazo de um ano previsto naquela disposição legal.

Simplesmente, aquela norma tem como pressuposto a aceitação ou, pelo menos, a inércia do senhorio relativamente à manutenção subsequente do arrendamento, findo aquele prazo.

Ao passo que, no caso dos autos, muito diversamente, os exequentes, para além da referência expressa à caducidade do contrato, logo consignaram, na transacção judicial, com o acordo dos executados, a data em que o imóvel lhes deveria ser restituído, o que tem claramente ínsita a vontade de não manter o arrendamento futuramente, ao arrepio do que o art. 1056.º do CC pressupõe. Como salienta a doutrina, “a exigência da falta de oposição do locador, para que se verifique a renovação do contrato, mostra que este artigo se funda numa presunção – a de que as partes acordaram tacitamente na renovação” (cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. II, 4.ª ed., p.

399).

Logo, a presunção fica afastada e, com ela, a aplicação do preceito legal em causa, quando as partes tenham acordado, para mais expressamente, como sucedeu no caso dos autos, mediante a fixação de uma data definitiva para entrega do locado, que o contrato não se renovaria.

Nestas circunstâncias, os executados perderam o estatuto de arrendatários, tanto que, de acordo com os factos provados e reconhecidos pelos próprios, passaram a faltar ao pagamento da contrapartida acordada na transacção, com o que permaneceram no imóvel na qualidade de meros detentores.

Deixando, por isso, de estar em condições de recorrer ao regime jurídico do diferimento da desocupação, marcado, como assinala a nossa jurisprudência, pela sua excepcionalidade, por impor restrições ao direito do proprietário e à liberdade contratual, “não admitindo estas normas, excepcionais, aplicação por analogia nem delas cabendo efetuar interpretação extensiva” (cfr. Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 23/9/2024, relatora Eugénia Cunha, proc. 2018/23.6YLPRT.P1, acessível na base de dados da DGSJ em linha).

Em segundo lugar, importa tomar em consideração que, nos termos do art. 864.º/2 do CPC, *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.*

Daqui resulta que, para além de consagrado por razões humanitárias e de defesa da dignidade da pessoa envolvida em condições financeiras e habitacionais adversas, o instituto em causa deve ser decidido em função de factores muito apegados às circunstâncias do caso concreto e, sobretudo, num plano essencial, atentando às regras da boa-fé.

Algo que aponta para o critério decisório que tenha em vista a exigência de rectidão, respeito e responsabilidade no agir pessoal, “proibindo toda a conduta consistente no rompimento das negociações, que traduza uma apreciável falta de consideração pelos interesses da contraparte, e originando a sua violação arbitrária e culposa, isto é, merecedora de um juízo de censura ou reprovação” (cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16/12/2010, relator Silva Salazar, proc. 44/07.1TBGDL.E1.S1, consultável na mesma base de dados).

Assim se compreendendo que, como resulta daquela disposição legal, o critério das *exigências da boa-fé* constitua a primeira referência do legislador para nortear a decisão do tribunal a este respeito.

Ora, tendo por referência esse padrão essencial, tem de merecer a nossa

atenção a circunstância de, na transacção homologada que deu origem ao título executivo dos nossos autos, exequentes e executados, por vontade própria, terem fixado logo ali um período para o deferimento da desocupação, quando acordaram que os executados poderiam permanecer no imóvel até 30/04/2024.

Donde se manifesta, segundo pensamos, como atentatório das exigências de boa-fé e das expectativas fundadas da contraparte, a pretensão agora deduzida pelos executados de, findo o período ajustado por acordo em que poderiam permanecer no imóvel, apesar da caducidade do contrato, persistirem na ocupação, sem qualquer contrapartida, por mais cinco meses. Isso quando, para mais, o período de diferimento da desocupação que os exequentes concederam aos executados, por sua livre vontade, foi até superior ao dobro daquele que a lei prevê no art. 865.º/4 do CPC.

Pode dizer-se, em acréscimo, que ao facultarem essa ocupação do imóvel, os exequentes já satisfizeram plenamente os objectivos de humanidade e de defesa da dignidade humana que estão subjacentes ao regime dos arts. 863.º e segs. do CPC, tornando por isso injustificado novo apelo a esses motivos. Para além de, simultaneamente, terem permitido aos executados o tempo suficiente, ou até mais que isso, para prepararem a sua mudança de habitação e que também constitui outro dos fundamentos materiais que presidiu à iniciativa legislativa de consagrar o diferimento da desocupação.

Donde emerge, acompanhando a jurisprudência, a ideia de que a concessão de novo diferimento é contrária ao paradigma da boa-fé, essencial neste campo, e de que, como tal, deve ser indeferida a pretensão dos executados.

Com efeito, também aqui “o Recorrente sabe que não pode ficar no imóvel sem pagar rendas, sendo certo que a sentença que decretou a resolução do contrato (...) data de 26 de junho de 2023. Desde essa data decorreram mais de 15 meses, tempo suficiente para o Recorrente acautelar a sua situação e procurar, na medida das suas possibilidades e/ou junto dos organismos da assistência social, outra solução de habitação. Donde o diferimento da desocupação, também por esta via, seria absolutamente infundado à luz das exigências de boa fé” (cfr. Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 21/10/2024, relatora Teresa Pinto da Silva, proc. 18212/23.7T8PRT-A.P1, igualmente em dgsi.pt).

No mesmo sentido, já decidiram igualmente os nossos tribunais que “quando se considerem os termos do acordo outorgado nos autos, no confronto já com o que era objecto de discussão, mormente atenta a dedução do pedido de diferimento da ocupação pelos arrendatários, importa, por interpretação, ter por adquirido que o acordo outorgado contemplava já o diferimento da desocupação e pelo prazo máximo legalmente permitido”.

Acrescentando que “os termos da transacção resolveram totalmente o objecto da acção e, assim, o pedido de diferimento da desocupação, com o que, decorrido o prazo acordado, esgotado o tempo convencionado, a implicar, nos termos acordados, haver lugar à execução imediata do despejo, sem a possibilidade de discussão agora do já resolvido por transacção” (cfr. Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 7/11/2024, relatora Isabel Peixoto Pereira, proc. 1216/23.7YLPRT-A.P1, ainda na mesma base de dados).

O que, dando relevo ao diferimento já concedido por acordo das partes, nos conduz igualmente ao terceiro e último fundamento para, na esteira do entendimento jurisprudencial consolidado neste domínio, decidir a improcedência do recurso interposto pelos executados, agora pela verificação de um facto impeditivo do direito que invocaram e susceptível de conhecimento oficioso.

Importa previamente recordar, com relevo a propósito desse facto, que o título dado à execução não é a transacção ajustada entre as partes, mas, isso sim, a sentença proferida a 2/10/2023 que a homologou, tornando-a vinculativa para exequentes e executados dentro e fora do processo.

O mesmo é dizer, um acto revestido da força de caso julgado material, nos termos do art. 619.º do Código de Processo Civil, tendencialmente capaz de regular de modo exaustivo os direitos e deveres das partes no âmbito do litígio mantido entre elas e, portanto, de definir todas as consequências relevantes atinentes à cessação do arrendamento.

Aí se incluindo, naturalmente, a delimitação que se cuidou de acordar e de homologar relativamente ao período subsequente ao final do contrato em que, apesar disso, os executados poderiam permanecer no imóvel para depois proceder à sua entrega.

Razão pela qual, é justificado entender que o objecto do incidente de diferimento ficou previamente tratado e resolvido na sentença homologatória, revestida da força de caso julgado e que se impõe considerar nestes autos, mesmo oficiosamente, à luz das disposições conjugadas dos arts. 577.º/al. i) e 579.º do CPC.

Ou, como já assinalou a jurisprudência, “a sentença de homologação de transacção judicial confere ao negócio determinados efeitos processuais, atribuindo-lhe eficácia executiva e autoridade de caso julgado. A autoridade do caso julgado determina, ressalvada a previsão do art. 291º do CPC, não verificada, que os direitos e obrigações das partes fixados na transacção (judicialmente homologada) fiquem definidos em termos definitivos, ficando as partes vinculadas às obrigações ali fixadas”.

De modo a concluir que, “estando em causa uma pretensão deduzida em sede de oposição ao PED, ainda quando não tivesse sido regulada pelas partes no

acordo ou transação outorgada que pôs termo ao processo (e já se viu que não foi o que aconteceu, tendo estas previsto o regime do diferimento da desocupação), homologada a transação por sentença, o trânsito em julgado desta precludiria a possibilidade de apreciação nos autos da questão incidental, uma vez que afirmado o direito de os AA obterem o despejo imediato numa determinada data” (cfr. Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 7/11/2024, acima citado).

Por estas razões, é de concluir pela improcedência da questão essencial posta no recurso, a de saber se os executados preenchem os requisitos previstos na lei para o diferimento da desocupação, sendo certo que a resposta negativa que ela mereceu, sem necessidade da produção de outras provas, torna evidentemente inútil o prosseguimento do incidente, decaindo o recurso também a esse nível.

No entanto, importa ainda averiguar, por ter sido também questionado pelos recorrentes, sobre a licitude da opção do tribunal recorrido de proferir a decisão final relativa ao incidente do diferimento da desocupação antes do trânsito em julgado da sentença referente ao apenso de embargos que os executados também intentaram.

Ora, salvo o devido respeito, é manifesto que essa actuação é admissível, certo que nada na lei impõe qualquer interdependência ou influência recíproca entre as duas formas processuais e muito menos determina que a decisão do incidente deva aguardar a sentença dos embargos ou o seu trânsito.

Tanto mais que o diferimento da desocupação assume natureza urgente, nos termos previstos no art. 865.º/1 do CPC, diversamente do que sucede com os embargos, por um lado.

E, por outro, tendo em vista que o incidente de diferimento e o processo de embargos constituem meios complementares de defesa do executado no âmbito da execução para entrega de coisa certa que, como flui do disposto nos arts. 729.º e 864.º do CPC, estão baseados em fundamentos absolutamente distintos.

O que nos conduz ao juízo de improcedência quanto a todas as objecções colocadas no recurso à decisão de primeira instância, a qual, a nosso ver, não justifica qualquer reparo que não seja sobre a indicação esparsa da factualidade relevante, em vez da menção especificada do elenco dos factos provados e não provadas a que acima já se fez referência.

*

DECISÃO:

Com os fundamentos expostos, nega-se provimento à apelação e, em consequência, confirma-se a decisão recorrida.

Custas pelos executados, atento o seu decaimento e sem prejuízo do apoio judiciário (art. 527.º do CPC).

*

SUMÁRIO

.....
.....
.....

(o texto desta decisão não segue o Novo Acordo Ortográfico)

Porto, d. s. (09/02/2026)

Relator: Nuno Marcelo de Nóbrega dos Santos de Freitas Araújo

1.º Adjunto: Filipe César Osório

2.º Adjunto: Miguel Baldaia de Moraes