

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1705/25.9YLPRT.P1

Relator: CARLOS GIL
Sessão: 09 Fevereiro 2026
Número: RP202602091705/25.9YLPRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

NULIDADE DA SENTENÇA **DESPEJO**

DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO

Sumário

I - O vício previsto na primeira parte da alínea c) do nº 1 do artigo 615º do Código de Processo Civil verifica-se sempre que a fundamentação de facto e de direito da sentença proferida apontam num certo sentido e, depois, inopinadamente, surge um dispositivo que de todo não se coaduna com as premissas, sendo assim um vício na construção da sentença, um vício lógico nessa peça processual distinto do erro de julgamento que ocorre quando existe errada valoração da prova produzida, errada qualificação jurídica da factualidade provada ou errada determinação ou interpretação das normas legais aplicáveis.

II - A resolução, quando decretada em ação constitutiva, produz os seus efeitos com o trânsito em julgado da sentença que a decreta e, quando opera extrajudicialmente, em regra, produz os seus efeitos logo que a declaração de resolução é conhecida da parte contrária.

III - Não enferma de nulidade por oposição dos fundamentos com a decisão ou por excesso de pronúncia a sentença que em sede de fundamentos jurídicos aprecia a pretensão ajuizada à luz das regras da oposição à renovação do contrato de arrendamento e no dispositivo decreta a resolução do contrato indicando como termo do contrato a data em que a oposição à renovação do contrato produziu efeitos.

IV - Neste contexto, a menção da resolução contratual só se pode dever a lapso ou desatenção do Sr. Juiz a quo, patologias que são ostensivas atentas a fundamentação jurídica da sentença e a data de cessação do contrato referida

no dispositivo e que são passíveis de correção nos termos previstos no nº 2 do artigo 614º do Código de Processo Civil.

V - O diferimento da desocupação do arrendado fundado em razões sociais imperiosas integra matéria relativa ao conteúdo da relação jurídica de arrendamento, no seu período pós-contratual e que abstrai do facto que lhe deu origem, razão pela qual por força do disposto na segunda parte do nº 2 do artigo 12º do Código Civil se aplica nestes casos a lei que vigora no momento da cessação do contrato.

VI - O nº 1 do artigo 15.º-N do Novo Regime do Arrendamento Urbano, na redação da Lei nº 56/2023 de 06 de outubro, não exige qualquer ponderação global dos fatores referidos no corpo do nº 2 do artigo 864º do Código de Processo Civil, limitando-se a determinar que à suspensão e ao diferimento da desocupação do local se aplicam, com as devidas adaptações, o regime previsto nos artigos 863.º a 865.º do Código de Processo Civil.

VII - No nº 2 do artigo 864º do Código de Processo Civil, tal como resultava do nº 2 do artigo 15.º-N do Novo Regime do Arrendamento Urbano, na redação que vigorava à data da celebração do contrato e que foi introduzida pela Lei nº 31/2012 de 14 de agosto, os dois únicos fundamentos para o diferimento da desocupação do arrendado por razões sociais imperiosas são e eram os seguintes:

“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%.”

Texto Integral

Processo: 1705/25.9YLPRT.P1

Sumário do acórdão proferido no processo nº 1705/25.9YLPRT.P1 elaborado pelo relator nos termos do disposto no artigo 663º, nº 7, do Código de Processo Civil:

.....

.....

.....

*

Acordam os juízes subscritores deste acórdão, da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto:

1. Relatório

Em 08 de setembro de 2025, no Balcão do Arrendatário e do Senhorio, **AA** como cabeça de casal da herança aberta por óbito de **BB** apresentou requerimento de procedimento especial de despejo contra **CC** e **DD**, referente ao prédio urbano sito na Rua ..., em ..., Vila Nova de Gaia, que havia sido arrendado aos requeridos, alegando ter procedido à oposição à renovação do contrato de arrendamento celebrado em 01 de setembro de 2013.

CC e **DD** comprovaram ter requerido apoio judiciário na modalidade de dispensa de pagamento de taxa de justiça e demais encargos com o processo e de nomeação e pagamento da compensação a patrono.

Os Serviços da Segurança Social informaram ter sido concedido a **CC** apoio judiciário na modalidade requerida.

Em 05 de outubro de 2025, **CC** e **DD** deduziram oposição alegando, em síntese, que o prédio despejando é a sua casa de morada de família, que são casados um com o outro no regime da comunhão de adquiridos, que o opoente tem setenta e um anos de idade e que padece de diversas doenças, não dispondo de qualquer alternativa ao prédio arrendado, que o requerente não cumpriu o prazo de antecedência para a oposição à renovação do contrato e, subsidiariamente, para a eventualidade de ser decretado o despejo, requereram o diferimento da desocupação do locado por cinco meses.

Por efeito da oposição deduzida pelos requeridos, os autos foram remetidos à distribuição no Juízo Local Cível de Vila Nova de Gaia, Comarca do Porto.

Designou-se dia para realização da audiência final.

Em 03 de novembro de 2025, **CC** veio oferecer articulado que classificou como superveniente no formulário e como aditamento à oposição com pedido

reconvencional por benfeitorias no articulado, alegando ter realizado diversas obras no arrendado e terminando este articulado com os seguintes pedidos:

“A) Que Vossa Excelência admita o presente aditamento à oposição com pedido reconvencional, por se verificarem todos os pressupostos legais e jurisprudenciais para a sua admissibilidade;

B) Que seja notificado o Reconvindo para, querendo, apresentar novo articulado limitado à matéria reconvencional, no prazo legal, nos termos do art.º 15.º-H, n.º 3, do NRAU, se e na medida do necessário para garantir o contraditório, sem alteração da data da audiência de julgamento já designada;

C) Que seja admitida e ordenada a prova pericial requerida ut supra, nomeando-se perito único da área de engenharia civil e fixando-se prazo para início dos trabalhos periciais;

D) Que o pedido reconvencional seja julgado procedente e, em consequência, seja o Reconvindo condenado a pagar ao Reconvinte a quantia de €6.000, ou o valor que vier a ser apurado na perícia, a título de indemnização pelas obras de conservação necessárias e benfeitorias úteis realizadas no locado, nos termos do art.º 1074.º, n.º 5, e do art.º 1273.º, n.º 1, do CC;

E) Subsidiariamente, caso se entenda que o regime das benfeitorias não é aplicável, seja o Reconvindo condenado a pagar ao Reconvinte a mesma quantia de €6.000, ou o valor que vier a ser apurado na perícia, a título de restituição por enriquecimento sem causa, nos termos do art.º 473.º do CC;

F) Muito subsidiariamente, caso se entenda inviável a quantificação imediata do montante devido, seja julgada desde já a existência do direito à compensação por benfeitorias, com relegação da liquidação do montante para fase própria, nos termos do art.º 609.º, n.º 2, do CPC;

G) Excecionalmente, e por cautela de patrocínio, na contingente hipótese de não admissão da presente reconvenção, seja a matéria apreciada como exceção de compensação até ao limite do pedido do Reconvindo, reservando-se ao Reconvinte o direito de intentar ação autónoma para cobrança de eventual excedente;

H) Seja o Reconvindo condenado no pagamento de juros de mora à taxa legal sobre o montante devido, contados desde a citação para a reconvenção até efetivo e integral pagamento;

I) Seja o Reconvindo condenado nas custas da reconvenção.”

Em 17 de novembro de 2025, com fundamento em intempestividade, foi proferido despacho a não admitir o articulado oferecido pelo requerido em 03 de novembro de 2025.

A audiência final realizou-se numa sessão e em 26 de novembro de 2025 foi proferida sentença[\[1\]](#) que terminou com o seguinte dispositivo:

“Pelo exposto, julgo a presente ação procedente, por provada, e nessa medida:

a) declara-se a resolução do contrato de arrendamento, com efeitos a partir de 31 de agosto de 2025, celexbrado entre AA/BB e CC/DD referente ao prédio urbano sito na Rua ..., em ..., Vila Nova de Gaia.

b) condenam-se os réus CC/DD a entregar ao autor, livre de pessoas e bens, o imóvel acima identificado.

c) improcede o pedido de suspensão/diferimento da desocupação do locado.

As custas correm pelos réus, atento o vencimento (artigo 527.º, 1, do CPC).

Notifique e registre.”

Em 26 de novembro de 2025, inconformados com a sentença cujo dispositivo precede **CC** e **DD** interpuseram recurso de apelação, terminando as suas alegações com as seguintes conclusões:

“1º. A sentença recorrida indeferiu o pedido de diferimento da desocupação formulado pelos Recorrentes, condenando-os a entregar o locado ao autor, livre de pessoas e bens.

2º. A sentença é nula, por oposição entre fundamentos e dispositivo e por excesso de pronúncia (art.º 615.º, n.º 1, als. c) e d), CPC): todo o litígio foi estruturado como oposição à renovação (art.º 1097.º CC), mas o tribunal declarou a “resolução” do contrato. Sem prejuízo de a Relação poder conhecer do mérito se o estado do processo o permitir (art.º 665.º, n.º 1, CPC).

3º. A contradição identificada projeta consequências no regime aplicável (data de cessação, enquadramento do diferimento e respetivos pressupostos), viciando a fundamentação.

4º. A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, alterou substancialmente o art.º 15.º-M do NRAU e revogou o art.º 15.º-N, suscitando questão de direito transitório relevante ao caso.

5º. Na redação anterior, o art.º 15.º-M enunciava critérios substantivos (idade, saúde, situação socioeconómica, tempo de permanência, cumprimento contratual) e o art.º 15.º-N fixava prazo máximo de 5 meses (até 12, em casos excepcionais).

6º. Na redação vigente, o art.º 15.º-M remete, com as devidas adaptações, para os arts. 863.º a 865.º do CPC, suprimindo a enumeração de critérios e o prazo do antigo art.º 15.º-N.

7º. O contrato foi celebrado em 01-09-2013 (vigência do regime anterior) e a cessação foi fixada para 31-08-2025 (já na vigência do regime atual).

8º. O problema de aplicação da lei no tempo rege-se pelo art.º 12.º do CC e pelos princípios constitucionais da proteção da confiança, segurança jurídica e proporcionalidade.

9º. Leis novas que suprimem/restringem faculdades conferidas pelo regime anterior não podem aplicar-se retroativamente a situações consolidadas, devendo salvaguardar-se os efeitos produzidos e expectativas legítimas.

10º. Os Recorrentes, sob o regime anterior, formaram expectativa legítima no acesso ao diferimento segundo os critérios e prazos então vigentes, tendo cumprido pontualmente por mais de doze anos.

11º. A aplicação retroativa do novo art.º 15.º-M, com supressão do regime anterior, violaria o art.º 12.º, n.º 1, CC e o princípio da proteção da confiança.

12º. Deve, pois, aplicar-se o regime anterior (arts. 15.º-M e 15.º-N do NRAU, redação anterior à Lei 56/2023).

13º. No caso, estão preenchidos os critérios do antigo art.º 15.º-M: idade avançada (71 anos), doença cardiovascular crónica e debilitante, ausência de alternativa habitacional, permanência > 12 anos e cumprimento contratual.

14º. Tais circunstâncias configuram razões ponderosas para o diferimento, devendo ser fixado o prazo de 5 meses (art.º 15.º-N, n.º 1, redação anterior).

15º. Ao não decidir o direito transitório e ao aplicar, implicitamente, o regime atual a um contrato de 2013, a sentença incorreu em erro de julgamento.

16º. Subsidiariamente, ainda que se entenda aplicável a redação vigente, o tribunal a quo errou ao reduzir a apreciação ao parâmetro dos 60% de

incapacidade, sem efetuar a ponderação global exigida pelo art.º 15.º-M (“com as devidas adaptações”).

17º. Os arts. 863.º a 865.º CPC contemplam vários fundamentos alternativos de suspensão/diferimento; o critério dos 60% (relevante noutros preceitos – art.º 36.º NRAU e art.º 1072.º, n.º 2, al. d), CC) não é requisito único nem necessário para o diferimento ao abrigo do art.º 15.º-M.

18º. A sentença não densificou os factos relevantes, omitiu a exigida ponderação global e desconsiderou a proporcionalidade.

19º. A recusa do diferimento, nas circunstâncias apuradas, constitui compressão desproporcionada do direito à habitação (art.º 65.º CRP) e viola o art.º 18.º, n.º 2, CRP.

20º. A concessão de prazo de diferimento não causa prejuízo desproporcionado ao Recorrido, atendendo à longevidade da relação e ao cumprimento dos Recorrentes, sendo a solução humanista, equilibrada e adequada.

21º. Consequentemente, a apelação deve ser julgada procedente, revogando-se a decisão que indeferiu o diferimento e fixando-se 5 meses (regime anterior) ou, subsidiariamente, o prazo que a Relação julgue proporcional (regime vigente, com as devidas adaptações).

22º. Em alternativa última, a decisão deve ser anulada com baixa à 1.ª instância para decisão expressa do direito transitório e para ponderação integrada dos factos, impondo-se ainda a condenação do Recorrido em custas (art.º 527.º CPC).”

Em 04 de dezembro de 2025, **AA** como cabeça de casal da herança aberta por óbito de **BB**, respondeu ao recurso pugnando pela sua total improcedência, terminando a sua resposta com as seguintes conclusões:

“a) Não se verifica nulidade por contradição entre fundamentos e decisão da douda Sentença;

b) A menção a ‘resolução’ na decisão final constitui erro material corrigível por despacho, nos termos dos artigos 613.º e 614.º do CPC, inexistindo nulidade por contradição entre fundamentos e decisão;

c) O pedido de diferimento dos Apelantes foi formulado em 05-10-2025, sendo aplicável a remissão do artigo 15.º-M, n.º 1, do NRAU, para os artigos 863.º a

865.º do CPC, em decorrência da alteração legislativa operada pela Lei n.º 56/2023;

d) Os Apelantes não provaram os fundamentos do artigo 865.º do CPC (nem resolução por falta de rendas, nem incapacidade superior 60%);

e) Mesmo considerando o prudente arbítrio, o diferimento é legalmente inadmissível no caso dos autos atenta a prova produzida pelos Apelantes;

f) A rejeição do diferimento não viola o direito fundamental à habitação à luz do artigo 18.º, n.º 3, da CRP;

g) Perante a data em que foi deduzida a oposição à renovação (novembro de 2024) e à inexistência de requisitos legais específicos para o diferimento, prevalece a eficácia do regime legal e o direito de propriedade do Apelado.”

Em 05 de dezembro de 2025, os recorrentes requereram a junção aos autos de um parecer jurídico da autoria do Sr. Advogado que os patrocina nestes autos, pretensão que mereceu a oposição da parte contrária.

O recurso de apelação foi admitido, com subida imediata, nos próprios autos e no efeito meramente devolutivo, tendo o tribunal *a quo* conhecido da nulidade da sentença recorrida, concluindo pela sua não verificação[2].

Neste Tribunal da Relação proferiu-se despacho liminar a admitir o parecer jurídico oferecido pelos recorrentes e, atenta a natureza estritamente jurídica do objeto do recurso e com a concordância dos restantes membros do coletivo, dispensaram-se os vistos, cumprindo apreciar e decidir de imediato.

2. Questões a decidir tendo em conta o objeto do recurso delimitado pelos recorrentes nas conclusões das suas alegações (artigos 635º, nºs 3 e 4 e 639º, nºs 1 e 3, ambos do Código de Processo Civil), por ordem lógica e sem prejuízo da apreciação de questões de conhecimento oficioso, observado que seja, quando necessário, o disposto no artigo 3º, nº 3, do Código de Processo Civil

2.1 Da nulidade da sentença recorrida por oposição dos fundamentos com a decisão e por excesso de pronúncia;

2.2 Da lei aplicável ao pedido de diferimento de desocupação do arrendado;

2.3 Dos pressupostos legais do incidente de diferimento de desocupação do locado;

2.4 Da anulação da decisão recorrida para pronúncia expressa sobre o regime transitório aplicável e para ponderação integrada dos factos.

3. Fundamentos de facto[3] exarados na sentença recorrida que não foram impugnados, não se divisando fundamento legal para a sua alteração oficiosa

3.1 Factos provados

3.1.1

AA e BB cederam o gozo para habitação, pelo prazo de um ano, com início a 1 de setembro de 2013, podendo ser renovado caso não fosse denunciado com a antecedência mínima de dois meses, a CC e a DD do prédio urbano sito na Rua ..., em ..., Vila Nova de Gaia, mediante o pagamento da renda mensal de € 200,00.

3.1.2

Na Conservatória do Registo Civil de Matosinhos houve lugar ao procedimento simplificado de habilitação de herdeiros e registos n.º ..., sendo autor da herança BB e cabeça de casal AA.

3.1.3

Por carta registada, com aviso de receção, datada de 17 de outubro de 2024, dirigida a DD, para a Rua ..., em ..., Vila Nova de Gaia, foi comunicada a oposição à renovação do contrato de arrendamento referente ao prédio sito na Rua ..., em ..., requerendo a entrega do imóvel até ao próximo dia 31 de agosto de 2025.

3.1.4

Tendo essa carta sido recebida por DD a 23/10/2024.

3.1.5

Por carta registada, com aviso de receção, datada de 17 de outubro de 2024, dirigida a CC, para a Rua ..., em ..., Vila Nova de Gaia, foi comunicada a

oposição à renovação do contrato de arrendamento referente ao prédio sito na Rua ..., em ..., requerendo a entrega do imóvel até ao próximo dia 31 de agosto de 2025.

3.1.6

Tendo essa carta sido recebida por DD a 23/10/2024.

3.1.7

Por carta registada, com aviso de receção, datada de 25 de novembro de 2024, dirigida a CC, para a Rua ..., em ..., Vila Nova de Gaia, foi comunicada a oposição à renovação do contrato de arrendamento referente ao prédio sito na Rua ..., em ..., requerendo a entrega do imóvel até ao próximo dia 31 de agosto de 2025.

3.1.8

Tendo essa carta sido recebida por DD a 28/11/2024.

3.1.9

CC padece de doença vascular periférica, hipertensão arterial com lesão cardíaca, sofreu um enfarte agudo do miocárdio em 2012, com colocação de stent coronário, e de diabetes, tomando medicação prolongada.

3.1.10

DD dirigiu-se à A..., EM, para efetuar um pedido de habitação social, possuindo atendimento marcado para o dia 22 de janeiro com a Associação de Inquilinos do Norte para tentar prolongar o prazo do contrato de arrendamento.

3.1.11

DD dirigiu-se à A..., EM, para efetuar um pedido de habitação social, por terem de sair da casa onde viviam até 31/08/2025, “tratando-se de um casal de idoso, com 71 anos, ambos auferem cerca de € 1000,00 de reforma[\[4\]](#) e não conseguem encontrar alternativa habitacional de acordo com os seus

rendimentos. Foram, encaminhados para a AINCP, mas como se trata de um contrato renovável anualmente, não há possibilidade de alterar a situação”.

3.2 Factos não provados

Inexistem.

4. Fundamentos de direito

4.1 Da nulidade da sentença recorrida por oposição dos fundamentos com a decisão e por excesso de pronúncia

Os recorrentes suscitam a nulidade da sentença recorrida por oposição dos fundamentos com a decisão e por excesso de pronúncia. Para substanciar estas arguições de nulidade alegam que *“todo o litígio foi estruturado como oposição à renovação (art.º 1097.º CC), mas o tribunal declarou a “resolução” do contrato.”*

O recorrido sustenta que a decisão recorrida não enferma de nulidade, sendo a referência no dispositivo à resolução um mero lapso de escrita, tanto mais que aí se menciona a extinção do contrato em 31 de agosto de 2025, data apenas compatível com a cessação do arrendamento por oposição à sua renovação, já que a cessação do contrato por resolução apenas produz efeitos com a sentença.

Na fundamentação jurídica da sentença recorrida escreveu-se, além do mais, o seguinte:

“Ora, é sabido que nos termos do artigo 1079.º, do CC, o arrendamento urbano pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.

Neste caso, houve lugar à oposição à renovação do contrato, figura que é aplicável aos contratos em relação aos quais tenha sido estipulado um prazo renovável, o que, sendo exercido, impede o contrato de se renovar por períodos subsequentes, assim cessando.

(...)

Neste caso concreto, uma vez que o prazo do arrendamento era de um ano, a comunicação dos senhorios referente à não renovação do contrato tinha de ser feita com a antecedência mínima de 120 dias (sendo esta uma norma imperativa, não podendo ser aplicável o prazo previsto no próprio contrato que era inferior).

(...)

De tais cartas resultava a intenção do senhorio de se opor à renovação do contrato, dizendo que este terminaria em 31 de agosto de 2025, logo sendo respeitado o prazo mínimo de antecedência de 120 dias previsto naquele artigo 1097.º, do CC.

Neste sentido, a oposição a renovação do contrato de arrendamento é válida, devendo o locado ser entregue pelos arrendatários nos termos do artigo 1038.º, i), do CC.”

No dispositivo da sentença recorrida proferida em 26 de novembro de 2025 declarou-se, além do mais, *“a resolução do contrato de arrendamento, com efeitos a partir de 31 de agosto de 2025, celexbrado entre AA/BB e CC/DD referente ao prédio urbano sito na Rua ..., em ..., Vila Nova de Gaia”.*

Finalmente, aquando da admissão do recurso, o tribunal *a quo* pronunciou-se sobre estas arguições de nulidade nos termos que se reproduziram na nota de rodapé nº 2.

Cumpre apreciar e decidir.

O artigo 615º, nº 1, alínea c) do Código de Processo Civil prevê que é nula a sentença quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível.

O vício previsto na primeira parte da alínea em análise verifica-se sempre que a fundamentação de facto e de direito da sentença proferida apontam num certo sentido e, depois, inopinadamente, surge um dispositivo que de todo não se coaduna com as premissas, sendo assim um vício na construção da sentença, um vício lógico nessa peça processual distinto do erro de julgamento que ocorre quando existe errada valoração da prova produzida, errada qualificação jurídica da factualidade provada ou errada determinação ou interpretação das normas legais aplicáveis.

Nos termos do disposto no artigo 615º, nº 1, alínea d), do Código de Processo Civil, a sentença é nula sempre que o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.

Estabelece-se nesta previsão legal a consequência jurídica pela infração do disposto no artigo 608º, primeira parte do nº 2, do Código de Processo Civil.

No entanto, como ressalva a segunda parte do número que se acaba de citar, o dever de o juiz apenas conhecer das questões suscitadas pelas partes cede quando a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras.

As questões a decidir são algo de diverso dos argumentos aduzidos pelas partes para sustentar as posições que vão assumindo ao longo do desenvolvimento da lide[5]. As questões a decidir reconduzem-se aos concretos problemas jurídicos que o tribunal tem que necessariamente solver em função da causa de pedir e do pedido formulado, das exceções e contra-exceções invocadas, enquanto os argumentos são as razões ou fundamentos aduzidos para sustentar uma certa resposta a uma questão jurídica.

Importa salientar que a vinculação do tribunal às concretas questões ou problemas suscitados pelas partes é compatível com a sua liberdade de qualificação jurídica (artigo 5º, nº 3, do Código de Processo Civil). Por isso, o tribunal pode, sem violação da sua vinculação à problemática invocada pelas partes, qualificar juridicamente de forma diferente essas questões.

No caso dos autos, na fundamentação jurídica da sentença, o tribunal recorrido analisou detalhadamente a pretensão do recorrido à luz das regras que disciplinam a oposição à renovação[6] e, ao invés do pretendido pelos ora recorrentes na sua oposição, concluiu pela eficácia das notificações expedidas para esse efeito.

No dispositivo, o tribunal *a quo*, por um lado, declarou a resolução do contrato de arrendamento e, por outro lado, mencionou como termo da cessação do contrato a data em que a oposição à renovação produziu os seus efeitos.

A resolução, quando decretada em ação constitutiva, produz os seus efeitos com o trânsito em julgado da sentença que a decreta e, quando opera extrajudicialmente, em regra[7], produz os seus efeitos logo que a declaração de resolução é conhecida da parte contrária.

Assim, a data indicada no dispositivo da sentença recorrida como sendo a da cessação do contrato apenas se coaduna com a cessação do arrendamento por efeito da oposição à renovação, pelo que nesta parte não há qualquer oposição com os fundamentos.

Dito de outro modo, a concreta consequência jurídica decretada na sentença recorrida ajusta-se à causa de pedir e ao pedido da ação e apenas a declaração de resolução surge em total dissonância com o termo do arrendamento referido no dispositivo daquela peça processual.

Neste contexto, a menção da resolução contratual só se pode dever a lapso ou desatenção do Sr. Juiz *a quo*, patologias que são ostensivas atentas a fundamentação jurídica da sentença e a data de cessação do contrato referida no dispositivo e que são passíveis de correção nos termos previstos no nº 2 do artigo 614º do Código de Processo Civil.

Pelo exposto, onde ficou escrito “*declara-se a resolução do contrato de arrendamento*”, deverá ler-se “*declara-se a cessação do contrato de arrendamento por oposição à renovação*”, improcedendo as nulidades arguidas pelos recorrentes.

4.2 Da lei aplicável ao pedido de diferimento da desocupação do arrendado

Os recorrentes insurgem-se contra a decisão recorrida imputando-lhe erro de julgamento, em virtude de não ter aplicado o regime jurídico da desocupação do locado que vigorava em 01 de setembro de 2013, data de celebração do contrato de arrendamento (vejam-se as conclusões quarta até à décima quinta) e por ter aplicado retroativamente o regime vigente aquando da prolação da decisão recorrida com violação do artigo 12º, nº 1, do Código Civil e do princípio da confiança.

Para tanto e em síntese, afirmam que confiavam que lhes fosse aplicável o regime jurídico da desocupação do locado que vigorava quando o contrato de arrendamento foi celebrado, contrato que cumpriram pontualmente por mais de doze anos, que o artigo 15.º-M do Novo Regime do Arrendamento Urbano enunciava critérios substantivos (idade, saúde, situação socioeconómica, tempo de permanência, cumprimento contratual e que o artigo 15.º-N do mesmo regime fixava prazo máximo de cinco meses (até doze em casos excecionais) e que, na redação vigente, o artigo 15.º-M remete, com as devidas adaptações, para os artigos 863.º a 865.º do Código de Processo Civil, suprimindo a enumeração de critérios e o prazo do artigo 15.º-N daquele regime.

Cumprir apreciar e decidir.

À data da celebração do contrato de arrendamento objeto destes autos vigorava o Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei nº 6/2006 de 27 de fevereiro de 2006, com as retificações decorrentes da declaração de retificação nº 24/2006 de 17 de abril e com as alterações introduzidas pela Lei nº 31/2012 de 14 de agosto.

O artigo 15.º-M, nº 1, do Novo Regime do Arrendamento Urbano, introduzido pela Lei nº 31/2012 de 14 de agosto, dispunha sobre a suspensão das diligências para desocupação do locado por parte do agente de execução, do notário ou do oficial de justiça, sempre que o detentor da coisa, ao qual não tenha sido dada a oportunidade de intervir no procedimento especial de despejo, exhibir algum dos seguintes títulos, com data anterior ao início daquele procedimento:

- a) Título de arrendamento ou de outro gozo legítimo do prédio, emanado do senhorio;
- b) Título de subarrendamento ou de cessão da posição contratual, emanado do arrendatário, e documento comprovativo de haver sido requerida no prazo de 15 dias a respetiva notificação ao senhorio ou de este ter especialmente autorizado o subarrendamento ou a cessão ou, ainda, de ter reconhecido o subarrendatário ou cessionário como tal.

Este nº 1 do citado artigo 15.º-M do citado regime nunca seria aplicável ao caso dos autos, em virtude dos ora recorrentes terem deduzido oposição no procedimento especial de despejo.

Por sua vez, o nº 2 do artigo que temos vindo a citar, referia-se à suspensão das diligências executórias, no caso de arrendamento para habitação, pelo agente de execução, pelo notário ou pelo oficial de justiça quando se mostrasse, por atestado médico que indicasse fundamentadamente o prazo durante o qual se devia suspender a execução, que a diligência punha em risco de vida a pessoa que se encontrasse no local, por razões de doença aguda.

É assim também manifesto que este normativo também nunca seria aplicável ao caso dos autos, já que não vem configurado um quadro de doença aguda, nem foi oferecido atestado médico que comprove essa forma de doença[8].

Por seu turno, o artigo 15.º-N do Novo Regime do Arrendamento Urbano, na redação que temos vindo a citar referia-se ao diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, por razões sociais imperiosas, prescrevendo o nº 2 desse artigo o seguinte:

- “O diferimento de desocupação do locado para habitação é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal[9], 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%.”

O regime que vigorava na data do contrato de arrendamento ajuizado nestes autos previa no nº 4 do artigo 15.º-O que o diferimento não podia exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder[10].

No momento presente, após a vigência da Lei nº 56/23 de 06 de outubro, o artigo 15.º-N do Novo Regime do Arrendamento Urbano foi revogado e o artigo 15.º-M, no 1, subordinado à epígrafe “Suspensão e diferimento da desocupação do locado”, passou a prever no seu único nº ainda identificado como nº 1 que “[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.”

O artigo 864º do Código de Processo Civil, epigrafado “Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação”, disciplina o diferimento da desocupação por razões sociais imperiosas no seu nº 2 em termos iguais aos que constavam do nº 2 do artigo 15.º-N do Novo Regime do Arrendamento Urbano na redação que vigorava à data da celebração do contrato de arrendamento objeto destes autos[11].

Por outro lado, decorre do nº 4 do artigo 865º do Código de Processo Civil que o diferimento não pode exceder o prazo de cinco meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder, ou seja, uma duração máxima do diferimento da desocupação idêntica à que resultava do nº 4 do artigo 15.º-O do Novo Regime do Arrendamento Urbano na redação que vigorava na data da celebração do contrato de arrendamento.

Pelo confronto dos regimes que vigoravam à data da celebração do contrato de arrendamento objeto destes autos e na data em que foi proferida a decisão

recorrida, bem se vê que a questão da aplicação das leis no tempo suscitada pelos recorrentes é de todo inócua e que, a existir um erro na determinação do regime jurídico aplicável, sempre isso não teria quaisquer consequências práticas para os recorrentes e nunca geraria qualquer violação do princípio da confiança dada a referida identidade de regimes, sendo certo, além disso, que os tribunais não existem para resolver questões meramente teóricas.

Ainda assim, sempre se dirá que bem andou o tribunal *a quo* ao aplicar o regime do diferimento da desocupação vigente na data em que cessou o contrato de arrendamento.

Na realidade, está em causa matéria relativa ao conteúdo da relação jurídica de arrendamento, no seu período pós-contratual e que abstrai do facto que lhe deu origem, razão pela qual por força do disposto na segunda parte do nº 2 do artigo 12º do Código Civil se aplica nestes casos a lei nova.

Assim, face ao exposto, conclui-se pela total improcedência desta questão recursória.

4.3 Dos pressupostos legais do incidente de diferimento de desocupação do locado

Ainda que se entenda aplicável o regime jurídico do diferimento da desocupação vigente à data da prolação da sentença recorrida, os recorrentes pugnam pela revogação da decisão recorrida (conclusões 16ª a 20ª), por ter reduzido a sua apreciação ao parâmetro dos 60% de incapacidade, sem efetuar a ponderação global exigida pelo artigo 15.º-M do Novo Regime do Arrendamento Urbano, porque o critério dos 60% de incapacidade não é requisito único nem necessário para o diferimento ao abrigo do referido artigo 15.º-M, não tendo a sentença recorrida densificado os factos relevantes, omitindo uma ponderação global e desconsiderando a proporcionalidade, constituindo a recusa do diferimento uma compressão desproporcionada do direito à habitação e violadora do nº 2 do artigo 18º da Constituição da República Portuguesa.

Cumprе apreciar e decidir.

Ao contrário do que referem os recorrentes, o nº 1 e único do artigo 15.º-M do Novo Regime do Arrendamento Urbano, na redação da Lei nº 56/2023 de 06 de outubro, não exige qualquer ponderação global, limitando-se a determinar que à suspensão e ao diferimento da desocupação do local se aplicam, com as

devidas adaptações, o regime previsto nos artigos 863.º a 865.º do Código de Processo Civil.

A aplicação com as necessárias adaptações justifica-se porque os artigos 863º a 865º do Código de Processo Civil integram-se na ação executiva para entrega de coisa certa e contêm referências que só fazem sentido na ação executiva.

Por isso, a título de exemplo, a referência ao juiz de execução constante do nº 5 do artigo 863º do Código de Processo Civil tem de entender-se como referida ao juiz titular do procedimento especial de despejo, tal como o termo final para a dedução da pretensão de diferimento da desocupação do imóvel arrendado para habitação em vez de ser o fim do prazo para a oposição à execução, como previsto no nº 1 do artigo 864º do Código de Processo Civil, tem de ser o termo do prazo para oposição ao procedimento especial de despejo, como aliás constava do nº 1 do artigo 15.º-N do Novo Regime do Arrendamento Urbano, na redação que vigorava à data da celebração do contrato e que foi introduzida pela Lei nº 31/2012 de 14 de agosto, e, finalmente, a notificação do exequente para contestar prevista no nº 2 do artigo 865º do Código de Processo Civil, tem de entender-se como a notificação do requerente do procedimento especial de despejo, ou seja, o senhorio, como constava do nº 2 do artigo 15.º-O do Novo Regime do Arrendamento Urbano, na redação antes citada.

São estas as devidas adaptações a que o nº 1 do citado artigo 15.º-M, na redação que atualmente vigora, se refere.

No nº 2 do artigo 864º do Código de Processo Civil, tal como resultava do nº 2 do artigo 15.º-N do Novo Regime do Arrendamento Urbano, na redação que vigorava à data da celebração do contrato e que foi introduzida pela Lei nº 31/2012 de 14 de agosto, os dois únicos fundamentos para o diferimento da desocupação do arrendado por razões sociais imperiosas são e eram os seguintes:

“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%.”

As circunstâncias mencionadas no corpo do nº 2 do artigo 864º do Código de Processo Civil, tal como resultava do corpo do nº 2 do antes citado artigo 15.º-N do Novo Regime do Arrendamento Urbano eram elementos que o juiz devia ponderar no juízo prudencial que era chamado a emitir, modelando, por exemplo, a duração do diferimento da desocupação do arrendado.

Se assim não fora, como se compreenderia que na parte final do corpo do nº 2 do artigo 864º do Código de Processo Civil, tal como resultava do corpo do nº 2 do antes citado artigo 15.º-N do Novo Regime do Arrendamento Urbano se disponha que o diferimento da desocupação apenas pode ser concedido desde que se verifique algum dos fundamentos que seguidamente enuncia nas já citadas alíneas a) e b)?

Esta interpretação do nº 2 do artigo 864º do Código de Processo Civil, além de ser a que mais se ajusta à letra da lei (ver artigo 9º, nº 2 do Código Civil), é também a que concilia de forma equilibrada os interesses contrapostos dos senhorios e dos arrendatários, limitando taxativamente os fundamentos para diferimento da desocupação do arrendado com base em razões sociais imperiosas, limitação necessária, nesses casos, para salvaguardar, dentro do possível, o direito à habitação do inquilino, sem do mesmo passo aniquilar o direito de propriedade do senhorio, conformando-se, deste modo, com o disposto nos nºs 2 e 3 do artigo 18º da Constituição da República Portuguesa.

No caso de cessação do arrendamento por oposição à renovação do contrato, o arrendatário dispõe sempre de um prazo para se poder preparar para essa vicissitude contratual (artigo 1097º do Código Civil) e, no caso concreto, por causa das cautelas do senhorio, esse lapso temporal foi seguramente de mais de seis meses, a que se somam os mais de quatro meses entretanto decorridos.

O direito à habitação previsto no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa é uma norma programática endereçada ao Estado Português e não se vê que o regime do diferimento da desocupação do arrendado atinja esta função do Estado Português, restringindo sim o direito de propriedade privada previsto no artigo 62º da Constituição da República Portuguesa, nos termos que precedentemente entendemos necessários e proporcionais.

Pelo exposto, conclui-se que também esta questão recursória improcede e, face ao que se concluiu quer quanto à lei aplicável no tempo, quer quanto à pretendida ponderação global pretendida pelos recorrentes, fica prejudicado o

conhecimento da questão que antes se enunciou para ser conhecida de seguida.

As custas do recurso são da responsabilidade dos recorrentes, pois que as suas pretensões improcederam (artigo 527º, nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil), mas sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficia o recorrente.

5. Dispositivo

Pelo exposto, os juízes subscritores deste acórdão, da quinta secção, cível, do Tribunal da Relação do Porto acordam em julgar totalmente improcedente o recurso de apelação interposto por **CC** e **DD** e, em consequência, em confirmar a decisão recorrida proferida em 26 de novembro de 2025, nos segmentos impugnados e sem prejuízo da correção do dispositivo nos termos enunciados no tratamento da primeira questão recursória, pelo que onde ficou escrito “*declara-se a resolução do contrato de arrendamento*”, deverá ler-se “*declara-se a cessação do contrato de arrendamento por oposição à renovação*”.

Custas a cargo dos recorrentes, sendo aplicável a secção B, da tabela I, anexa ao Regulamento das Custas Processuais, à taxa de justiça do recurso, mas sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficia o recorrente.

O presente acórdão compõe-se de dezoito páginas e foi elaborado em processador de texto pelo primeiro signatário.

Porto, 9/2/2026

Carlos Gil

Jorge Martins Ribeiro

Carla Fraga Torres

[1] Notificada às partes mediante expediente eletrónico elaborado em 26 de novembro de 2026.

[2] O tribunal *a quo* pronunciou-se nos seguintes termos: “*No recurso que interpõe os réus alegam que a sentença proferida é nula, pelo que nos termos do artigo 641.º, 1, do CPC, vai este tribunal pronunciar-se sobre essa matéria.*

Alegam os recorrentes que “o litígio foi estruturado e julgado sob a

figura da oposição à renovação do contrato de arrendamento, nos termos do art.º 1097.º do CC, tendo o requerente invocado como fundamento do despejo a comunicação de oposição à renovação enviada em 17 de outubro de 2024, e tendo a sentença recorrida analisado e julgado válida e eficaz essa comunicação de oposição à renovação por ter sido efetuada com a antecedência mínima de 120 dias exigida pelo art.º 1097.º, n.º 1, al. b), do CC”, simplesmente julgou de uma resolução do contrato de arrendamento.

A questão que o tribunal conheceu foi aquela que as partes apresentaram a juízo, conforme, aliás, os recorrentes parecem reconhecer, tendo simplesmente no segmento da sentença sido utilizada a expressão “resolução do contrato de arrendamento”.

Admite-se se poderia ter empregue a frase “cessação do contrato de arrendamento por oposição à renovação”, tendo sido um simples lapso de precisão, não deixando de mencionar que o efeito é o mesmo, o contrato de arrendamento deixou de subsistir.

Seja como for, julga-se que isso não torna a decisão nula.

Notifique.”

[3] Expurgam-se os fundamentos de facto das meras remissões probatórias.

[4] Atenta a motivação da decisão e o teor do documento oferecido pelos recorrentes para provar esta factualidade e que o tribunal *a quo* deu como reproduzido neste ponto de facto, o valor das pensões de reforma de ambos os recorrentes será de € 1 000,00, pelo que se colocou este valor na factualidade provada em vez do valor de “1.9999e” que constava na resposta dada pelo tribunal recorrido.

[5] A propósito veja-se, Código de Processo Civil Anotado, Volume 2º, 3ª edição, Coimbra Editora 2017, José Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, páginas 712 a 714 e 737. Não obstante os argumentos não sejam questões, do ponto de vista retórico e da força persuasiva da decisão, há interesse na sua análise e refutação.

[6] Como refere o Sr. Juiz Conselheiro Pinto Furtado no seu Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano, Almedina 2019, páginas 160 e 161, anotação 2 ao artigo 1051º do Código Civil, a oposição à renovação não integra a caducidade do contrato de arrendamento tal como prevista na alínea a) do artigo 1051º do Código Civil, preceito apenas aplicável aos casos de locação em que não haja lugar à renovação do contrato, pois que a oposição à renovação é uma manifestação de vontade que obsta à prorrogação do contrato.

[7] Em regra, porque a resolução pode ser infundada e não é pacífica

doutrinal e jurisprudencialmente a configuração da declaração de resolução indevida. Sobre esta problemática, por todos, veja-se Interesse Contratual Negativo e Interesse Contratual Positivo, Paulo Mota Pinto, Volume II, Coimbra Editora, Dezembro de 2008, páginas 1674 a 1677, nota 4861.

[8] De acordo com o Dicionário de Termos Médicos, da autoria de Manuel Freitas e Costa, Porto Editora 2005, página 357, coluna da direita, a doença é a “[s]ituação ou estado em que há perturbação da saúde, que pode ter um carácter agudo ou crónico.” Por outro lado, na página 35, coluna da esquerda da obra que antes se citou, aguda é a “doença que aparece ou que se intensifica e agrava com rapidez”, enquanto que na página 307, coluna da esquerda, define-se o adjetivo “crónico”, podendo concluir-se que doença crónica será aquela “[q]ue tem uma evolução de tempo prolongado ou lenta.”

[9] O que, à luz do disposto na segunda parte do nº 4 do artigo 153º do Código de Processo Civil e do previsto na segunda parte do nº 1 do artigo 630º do mesmo diploma legal, suscita a questão da amplitude da recorribilidade admitida nestes casos.

[10] Na redação primitiva do Novo Regime do Arrendamento Urbano do nº 5 do artigo 930.º-D do anterior Código de Processo Civil previa-se que o diferimento não podia exceder o prazo de 10 meses a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder. As razões sociais imperiosas que podiam fundamentar o diferimento da desocupação do arrendado eram além das previstas atualmente nas alíneas a) [neste caso com o aditamento de que o subsídio de desemprego tem de ser igual ou inferior à remuneração mínima mensal garantida, precisão que não constava da alínea b) do artigo 930.º-C do Código de Processo Civil] e b) do nº 2 do artigo 864º do Código de Processo Civil, que a desocupação imediata do local causasse ao executado um prejuízo muito superior à vantagem conferida ao exequente. Sublinhe-se que antes do Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei nº 6/2006, não estava previsto o diferimento da desocupação do locado para habitação por razões sociais imperiosas.

[11] Para ser rigoroso, há apenas uma divergência de ordem ortográfica, na grafia de “boa-fé” que se escrevia sem hífen antes do acordo ortográfico aprovado pela Resolução da Assembleia da República nº 26/91 de 23 de agosto e ratificado pelo Decreto do Presidente da República nº 43/91, da mesma data.