

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 663/25.4T8GMR-B.G1

Relator: JOAQUIM BOAVIDA

Sessão: 12 Março 2026

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO PROCEDENTE

DIFERIMENTO DA DESOCUPAÇÃO

RESOLUÇÃO POR NÃO PAGAMENTO DE RENDAS

CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

TRANSACÇÃO JUDICIAL

Sumário

1. O pedido de diferimento de desocupação é aplicável no âmbito do arrendamento para habitação e funda-se na existência de razões sociais imperiosas que obstem à restituição imediata do imóvel, após a extinção do arrendamento.

2. Apenas quanto ao fundamento de diferimento da desocupação previsto no artigo 864º, nº 2, alínea a), do CPC se exige que o contrato de arrendamento tenha cessado por uma forma específica, que é a «resolução por não pagamento de rendas».

3. No que respeita ao fundamento previsto na alínea b) do nº 2 do artigo 864º do CPC, não se exige uma forma específica de cessação do contrato de arrendamento, pelo que é aplicável qualquer que seja a forma de cessação. Estando necessariamente em causa um contrato de arrendamento urbano para habitação (v. a previsão do nº 1 do artigo 864º), as formas de cessação são as indicadas no artigo 1079º do Código Civil: «acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei».

4. Sendo assim, o acordo das partes sobre a cessação do contrato de arrendamento, designadamente o que resulta de transação judicialmente

homologada, é suficiente para preencher a previsão do artigo 864º, nº 2, alínea b), do CPC, desde que o arrendatário seja portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães:

I - Relatório

1.1. Na execução para entrega de coisa certa que AA e BB movem a CC, o executado deduziu, em 29.05.2025, incidente de diferimento de desocupação de imóvel arrendado para habitação, alegando o seguinte:

«1º- Por transacção homologada na fase declarativa, Exequente e Executado acordaram, no que aqui importa, que este procederia à entrega do imóvel, livre de pessoas e bens, até 31/12/2024.

2º- Sucede que o Executado tem, actualmente, 68 anos de idade.

3º- Em 15/04/2025, foi-lhe reconhecida incapacidade no grau de 78%, por motivo de doença do foro oncológico, fazendo uso de um saco de estoma, cf. Atestado de Incapacidade Multiusos, emitido pela ULS do Alto Ave, que se junta como doc. 1.

4º- Não obstante a procura contínua por habitação viável, inclusive quartos, desde a data da transacção, não tem logrado encontrar habitação onde o Executado seja aceite.

5º- Este auferе mensalmente a quantia de 619,44€ (361,52€ a título de pensão de velhice, e 257,92€ a título de complemento solidário para idosos), cf. comprovativos que se juntam como doc. 2.

6º- Tem como despesas recorrentes de saúde, cerca de 11,00€ mensais, cf. comprovativo que se junta como doc. 3.

7º- Tem como despesas fixas mensais: 8,00€ a título de passe de transporte público; 10,00€ de electricidade; 50,00€ com roupa; e cerca de 350,00€ de alimentação.

8º- Acha-se inscrito na EMP01..., para obtenção de habitação social, desde Novembro de 2024, cf. comunicações daquela entidade, que se anexam como doc. 4

9º- Mesmo esta entidade, até à presente data, tem mostrado séria dificuldade em encontrar uma solução de alojamento minimamente condigna para o Executado.

10º- Muito por força da idade, e, sobretudo, do problema de saúde descrito em 3º, não tem logrado conseguir quem esteja disposto a arrendar um quarto, nem, mesmo a nível de alojamento social, quem esteja disposto a dividir quarto com o mesmo.

11º- A entrega do imóvel a curto prazo acarretará para o Executado uma situação de indigência e sem abrigo, uma vez que não dispõe de ninguém que o possa acolher, nem nenhuma alternativa se tem apresentado que seja viável, até à presente data, não obstante os reiterados contactos por parte do Executado, quer com a EMP01..., quer com particulares que publicitam os diversos anúncios para que aquele telefona ou procura visitar, mas que redunda sempre em indisponibilidade para celebrar contrato com o Executado.

12º- Pelo exposto, e ao abrigo dos art. 864º nº 2, al. b) do CPC, requer-se seja diferida a entrega do imóvel, por se verificarem razões sociais imperiosas e de especial relevo, por período não inferior a 05 meses a contar do trânsito em julgado da decisão sobre o presente incidente.

13º- Sem prejuízo de o Executado, entretanto, lograr arranjar local condigno para onde se mudar, do que se compromete a informar prontamente os Exequentes, bem como este Tribunal e a Ilustre Agente de Execução.

TERMOS ESTES EM QUE, se requer a suspensão da instância e de quaisquer diligências executivas e o diferimento das mesmas por período não inferior a 05 meses, sem prejuízo de parecer médico que recomende período de tempo mais alargado.»

*

1.2. O incidente foi liminarmente indeferido.

*

1.3. Inconformado, o Executado/Requerente interpôs recurso de apelação daquela decisão, formulando as seguintes conclusões:

«A- Por despacho de 26/06/2025 (Ref.ª ...53), foi liminarmente indeferido o pedido formulado pelo Executado/Recorrente, de deferimento de entrega do locado assente em invocadas razões sociais imperiosas, com o que o Executado/Recorrente se não pode conformar.

B- Em síntese, o tribunal a quo entendeu que o disposto nos arts. 862º e 864º nº 1 e nº 2 al. b), ambos do CPC, não se aplica ao caso vertente, em que a execução se funda em “transacção no qual as partes acordaram em resolver o contrato, em pagar certas quantias (os exequentes ao executado) e na entrega - pelo executado aos exequentes -, do imóvel, até 31/12/2024” (sic).

C- Com respeito por entendimento diverso, não se pode concordar com a interpretação restritiva, e exclusiva, que o tribunal a quo faz do âmbito de aplicação do instituto do deferimento de desocupação do imóvel, a que se referem os arts. 862º e 864º n.º 1 e n.º 2 al. b), ambos do CPC.

D- Nem o elemento literal, nem o elemento teleológico, nem o elemento sistemático do regime em apreço sustentam esta interpretação restritiva, que permita excluir o caso vertente da aplicabilidade do regime de deferimento da entrega do imóvel arrendado.

E- Regime este que, na larga maioria, sempre terá o seu campo de aplicação a situações em que o contrato de arrendamento já cessou, seja por denúncia, caducidade, resolução ou transacção entre as partes, e em que o inquilino incumpra a obrigação de entrega do imóvel em data definida ou definível nos termos da Lei.

F- Ao interpretar as referidas normas no sentido de que as mesmas não se aplicam ao caso presente, em que o imóvel fora arrendado até 31/12/2024, e o inquilino/Executado/Recorrente ficou de entregar até essa data, mas incumprindo tal obrigação pelos motivos que invocou na petição do incidente em presença, a decisão recorrida viola as referidas normas dos arts. 862º e 864º n.º 1 e n.º 2 al. b), ambos do CPC.

G- No entender do Executado/Recorrente, devem as mesmas normas ser interpretadas no sentido de serem aplicáveis ao caso vertente, em que Senhorio e Inquilino transigiram nas condições recíprocas de dar o contrato de arrendamento por resolvido e o imóvel ser entregue, com efeitos em data certa, e em que a execução para entrega do imóvel tem por título aquela transacção.

H- Pelo que deve a decisão recorrida ser revogada, determinando-se a descida dos autos à 1ª Instância, a fim de se conhecer do objecto, do deferimento de entrega requerido e seus fundamentos de facto e de direito.

Nestes termos e nos demais de direito que V.ªs Ex.ªs mui doutamente não deixarão de suprir, deve o presente recurso ser julgado inteiramente procedente por provado, revogando-se a decisão recorrida, determinando-se a remessa dos autos à 1ª Instância, a fim de ser apreciado o objecto do incidente, assim se fazendo a muito necessária JUSTIÇA.»

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

O recurso foi admitido.

*

1.4. Questão a decidir

Atentas as conclusões do recurso, as quais delimitam o seu objeto (artigos

608º, nº 2, 635º, nº 4, e 639º, nº 1, do CPC), sem prejuízo da apreciação de eventuais questões de conhecimento oficioso, suscita-se a questão de saber se o incidente de diferimento da desocupação deve ser liminarmente admitido.

II - Fundamentos

2.1. Fundamentação de facto

Para a apreciação da apontada questão relevam as incidências processuais referidas em I e ainda os seguintes factos documentados nos autos:

2.1.1. Em 15 de Janeiro de 2024, na ação de despejo intentada por AA e BB contra CC, que correu termos no Juízo Local Cível de Guimarães - Juiz ..., sob o nº 3711/23.9T8GMR, autores e réu, no decurso da audiência de julgamento, celebraram transação nos seguintes termos:

«1.ª:

As partes acordam em resolver o contrato de arrendamento em discussão nos presentes autos, com efeitos no dia 31 de Dezembro de 2024.

2.ª.

Os Autores comprometem-se a fazer o pagamento da quantia de € 3.000,00 (três mil euros) ao Réu, repartida em 6 prestações de € 500,00 (quinhentos euros) cada uma, sendo que a 1.ª prestação se vence no dia 10 de Fevereiro de 2024 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, através de transferência bancária para a conta cujo IBAN será indicado pela Il. Patrona do Réu ao Il. Mandatário dos Autores, no prazo de 5 dias.

3.ª.

Os Autores consentem que o Réu permaneça no locado até ao dia 31 de Dezembro de 2024 sem pagamento de rendas.

4.ª:

O Réu compromete-se a entregar o locado livre de pessoas e bens até ao dia 31 de Dezembro de 2024, sendo que caso pretenda proceder à entrega antes daquela data, bastará comunicar o facto aos Autores.

5.ª

As custas em dívida a juízo serão suportadas por Autores e Réu em partes iguais, prescindindo reciprocamente de custas de parte, sem prejuízo da proteção jurídica de que beneficia o Réu.»

2.1.2. A transação foi judicialmente homologada por sentença proferida na mesma data.

2.1.3. O incidente de diferimento de desocupação de imóvel arrendado para habitação foi requerido em 23.06.2025.

**

2.2. Do objeto do recurso

Estamos perante um incidente declarativo de diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação, regulado nos artigos 864º e 865º do CPC. Na execução para entrega de coisa certa, o executado pode requerer, dentro do prazo de oposição à execução, o diferimento da desocupação do local arrendado para habitação por razões sociais imperiosas, devendo o juiz decidir o pedido de acordo com o prudente arbítrio, tendo 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 (artigo 864º, nºs 1 e 2, do CPC). Porém, por expressa imposição do nº 2 do artigo 864º do CPC^[1], os fundamentos para o diferimento da desocupação só podem corresponder a um dos 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 %.»

A petição de diferimento da desocupação é indeferida liminarmente nas hipóteses referidas no artigo 865º do CPC, ou seja, «quando:

a) Tiver sido deduzida fora do prazo;

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

c) For manifestamente improcedente.»

Caso não se verifique nenhum dos fundamentos para indeferimento liminar, o incidente prossegue e é decidido de acordo com o prudente arbítrio do tribunal, ponderando os elementos que já se referiram, mas apenas pode ser deferido se estiver em causa algum dos fundamentos referidos no artigo 864º, nº 2, do CPC. O diferimento não pode exceder o prazo de 5 meses, a contar da data do trânsito em julgado da decisão que o conceder (art. 865º, nº 5, do CPC).

No caso vertente, entendeu-se no despacho recorrido que *«não estamos perante uma execução com vista à entrega de imóvel arrendado mas, outrossim, no âmbito de uma execução de sentença homologatória de transacção no qual as partes acordaram em resolver o contrato, em pagar certas quantias (os exequentes ao executado) e na entrega - pelo executado aos exequentes -, do imóvel, até 31/12/2024. Não é, assim, aplicável no caso o*

incidente de deferimento de desocupação, o qual se destina fundamentalmente às execuções intentadas com base no contrato de arrendamento e na comunicação da resolução pelo senhorio ao inquilino.»

Em primeiro lugar, convém precisar que o pedido de diferimento da desocupação do imóvel tem subjacente a extinção do arrendamento. Como é óbvio, a execução para entrega do imóvel só pode ser instaurada se o arrendamento se encontrar extinto; tratando-se de arrendamento vigente e oponível ao exequente, não é admissível a execução para entrega do locado. Do título executivo, que pode ser uma sentença ou um título extrajudicial, tem de resultar o dever de entrega da coisa na posse do executado. Isso resulta bem patente do disposto no artigo 863º, nº 1, do CPC, na parte em que se diz «motivada pela cessação do respetivo contrato».

Em segundo lugar, apenas quanto ao fundamento de diferimento da desocupação previsto no artigo 864º, nº 2, alínea a), do CPC se exige que o contrato de arrendamento tenha cessado por uma forma específica, que é a «*resolução por não pagamento de rendas*».

Em terceiro lugar, no que respeita ao fundamento previsto na alínea b) do nº 2 do artigo 864º do CPC não se exige uma forma específica de cessação do contrato de arrendamento. Portanto, é aplicável qualquer que seja a forma de cessação. Estando necessariamente em causa um contrato de arrendamento urbano para habitação (v. a previsão do nº 1 do artigo 864º), as formas de cessação são as indicadas no artigo 1079º do Código Civil: «acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei».

Sendo assim, o acordo das partes sobre a cessação do contrato de arrendamento, designadamente o que resulta de transação judicialmente homologada, é suficiente para preencher a previsão do artigo 864º, nº 2, alínea b), do CPC, desde que o arrendatário seja portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.

Repare-se que os fundamentos do nº 2 do artigo 864º não são cumulativos, mas sim autónomos, como bem resulta da utilização dos vocábulos «desde que se verifique algum dos seguintes fundamentos».

Além disso, no caso dos autos, as partes acordaram no decurso da ação de despejo «*em resolver o contrato de arrendamento em discussão nos presentes autos, com efeitos no dia 31 de Dezembro de 2024*». No fundo, o aí Réu reconheceu a existência de fundamento para a resolução, bem como a cessação do contrato de arrendamento por essa forma. Entre ser declarada a resolução por sentença ou emergir de acordo que a reconhece, a diferença

não é substancial para o efeito aqui em discussão.

Em quarto lugar, nem da sua letra nem da reconstituição do pensamento legislativo resulta a interpretação de que o incidente de diferimento da desocupação se destina apenas ou «*fundamentalmente às execuções intentadas com base no contrato de arrendamento e na comunicação da resolução pelo senhorio ao inquilino*».

Nenhuma limitação desse tipo consta da previsão da norma e a intenção do legislador é a de tutelar as razões sociais imperiosas que obstem à restituição imediata do imóvel motivada pela cessão do respetivo contrato de arrendamento para habitação (v. nº 1 do artigo 863º e nºs 1 e 2 do artigo 864º). Essas razões sociais imperiosas tanto podem ter por base a carência de meios que determinou a resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de rendas como a circunstância de o arrendatário ser portador de deficiência com grau de incapacidade superior a 60%.

O título executivo da execução para entrega de imóvel arrendado tanto pode ser uma sentença como um título extrajudicial. Indispensável é que desse título resulte o dever de entrega da coisa na posse do executado.

No que concerne especificamente ao fundamento previsto na alínea b) do nº 2 do artigo 864º do CPC, não há nenhuma razão para afirmar que o arrendatário portador da aludida incapacidade só pode socorrer-se do incidente de diferimento da desocupação se o dever de entrega do imóvel emergir da *comunicação da resolução pelo senhorio ao inquilino*. O que releva, simplesmente, é que o dever de entrega do imóvel que incide sobre o executado portador de deficiência tenha sido «*motivada pela cessação do respetivo contrato*» de arrendamento, seja qual for a forma dessa cessação e a natureza do título executivo.

Nesta conformidade, deve revogar-se o despacho de indeferimento liminar e ordenar-se o prosseguimento do incidente.

III - Decisão

Assim, nos termos e pelos fundamentos expostos, acorda-se em julgar procedente a apelação, revoga-se o despacho de indeferimento liminar e determina-se o prosseguimento do incidente.

Custas pela parte vencida a final.

*

*

Guimarães, 12.03.2026
(Acórdão assinado digitalmente)

Joaquim Boavida
Carla Maria da Silva Sousa Oliveira
Paulo Reis

[\[1\]](#) O artigo 864º do CPC de 2013 corresponde, com algumas alterações, ao anterior artigo 930º-C, sob a epígrafe «Diferimento da desocupação de imóvel arrendado para habitação». O mesmo sucede com o artigo 865º, que corresponde, sem alterações (salvo a atualização da remissão do nº 3), ao anterior artigo 930º-D.