

Tribunal da Relação do Porto

Processo nº 16080/25.3T8PRT.P1

Relator: FRANCISCA MOTA VIEIRA

Sessão: 12 Março 2026

Número: RP2026031216080/25.3T8PRT.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

PROVIDÊNCIA CAUTELAR DE SUSPENSÃO DO ARRENDAMENTO PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS

Sumário

I - A providência cautelar de suspensão do arrendamento para realização de obras depende da verificação cumulativa do fumus boni iuris e do periculum in mora, bem como da ponderação de interesses (artigo 368.º do CPC). No âmbito do RJOPA, a desocupação do locado só é admissível se estiver assegurado realojamento temporário adequado ao agregado (artigo 9.º-B).

II - No caso, embora esteja indiciariamente demonstrada a necessidade de obras profundas no edifício (fumus), não se provou perigo atual, concreto e grave que justifique tutela cautelar, inexistindo risco iminente para pessoas ou bens.

III - Acresce que o realojamento proposto não é materialmente adequado, atendendo à idade avançada e graves problemas de saúde dos arrendatários e ao facto de o imóvel alternativo se situar num primeiro andar sem elevador.

IV - Assim, não se verificam os pressupostos da providência, que seria ainda desproporcionada face ao direito à habitação dos arrendatários, pelo que deve improceder.

Texto Integral

Processo: 16080/25.3T8PRT.P1

Tribunal Judicial da Comarca do Porto-Juízo Local Cível do Porto - Juiz 8

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

I. Relatório

1. A... - REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS E MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LDA., NIPC ...60 veio intentar procedimento cautelar comum contra AA, NIF ...72 e BB, NIF ...46, peticionando o decretamento das seguintes providências:

- a) serem os requeridos condenados a proceder à desocupação temporária e entrega à requerente do locado correspondente à divisão com utilização independente “RCE” do prédio urbano sito na Travessa ..., ..., e Rua ..., ..., Porto (...) livre de pessoas e bens, pelo período de execução das obras de reabilitação do prédio, com realojamento garantido no imóvel de substituição sito na Rua, Porto, no prazo máximo de 20 (vinte) dias após a prolação da sentença;
- b) ser determinada a inversão do ónus do contencioso, nos termos do artigo 369.º do CPC, dispensando-se a requerente do ónus de propositura da ação principal;
- c) ser fixada aos requeridos uma sanção pecuniária compulsória de € 50,00 (cinquenta euros) por cada dia de atraso na devolução do locado à requerente, contados após o termo do prazo fixado judicialmente para a entrega;
- d) serem os requeridos condenados a pagar à requerente o valor mensal de € 975,00 (acrescido de IVA), desde a data da constituição da obrigação assumida pela requerente com o contrato-promessa e respetivo aditamento (...), até à efetiva desocupação do locado, a título de reembolso das quantias despendidas com o realojamento que lhes estava destinado;
- e) serem os requeridos condenados a suportar todos os custos associados à reprogramação da obra bem como às penalizações contratuais que venham a ser aplicadas à requerente pela não entrega do locado após a data de 15 de julho de 2025 ou na que vier a ser judicialmente fixada, nos montantes a liquidar em execução de sentença;
- f) serem os requeridos condenados nas custas do processo.

2. Citados, os requeridos deduziram oposição, na qual, em síntese e para o que interessa, reconhecem a necessidade de saírem do locado para efeitos de reabilitação do mesmo, porém, sustentam que o imóvel proposto pela Requerente não é adequado às necessidades dos Requeridos.

3. O objeto do litígio consiste em determinar se estão verificados os pressupostos do procedimento cautelar comum em ordem a decidir se devem decretadas as providências requeridas nos autos.

4. No dia 24.11.2025 a requerente apresentou articulado superveniente, pelo qual, após a apresentação da petição inicial e da sequente oposição, alega que ocorreu um novo incidente grave no edifício objeto da presente providência cautelar, o qual agrava de forma evidente o risco de lesão iminente do direito da Requerente e reforça a necessidade urgente da realização das obras de reabilitação.

Alega:

“que no dia 31.10.2025 ocorreu entrada massiva de águas pluviais no edifício sito na Travessa ..., ..., Porto, onde se encontra incluído o locado ocupado pelos Requeridos, o que, obrigou à intervenção dos A ocorrência teve origem no entupimento dos tubos antigos de escoamento das águas pluviais das varandas do 3.º piso, o que provocou o alagamento de compartimentos interiores e a infiltração de água através dos pavimentos e tetos, atingindo a sala e o hall de entrada da fracção arrendada aos Requeridos, situados já no 1.º piso.

Os bombeiros desentupiram os tubos, tendo a água escoado integralmente.

De imediato, a Requerente procedeu à remoção da água acumulada no pavimento do quarto superior ao locado, para estancar a infiltração para o tecto da fracção inferior habitada pelos Requeridos.

Como consequência directa, o teto da sala da fracção arrendada aos Requeridos, junto à fachada, sofreu forte amolecimento das massas e desprendimento, tendo de imediato caído 1 m² de reboco/estruque para o pavimento.

Assim, foi como consequência directa deste evento que as massas de revestimento do tecto da sala amoleceram e desprenderam-se, tendo caído uma área de aproximadamente 1 m² de reboco e estuque, acumulando detritos no pavimento logo inferior.

Também no hall de entrada do prédio se registou a queda parcial do revestimento do teto, em cerca de 0,5 m², no mesmo alinhamento estrutural da fachada onde se verificou a infiltração.

Um dos bombeiros de serviço comunicou a ocorrência, informando que a fracção dos Requeridos não tinha condições de habitabilidade e que a Protecção Civil Municipal do Porto se deslocaria ao local para peritagem.

A Protecção Civil Municipal do Porto deslocou-se ao local no mesmo dia, cerca das 11h40, tendo realizado inspecção sumária ao edifício, confirmando a ocorrência de infiltrações e a necessidade de reparações urgentes nos tetos e elementos estruturais afetados.

Apesar de não ter sido declarada situação de risco de derrocada iminente, a verdade é que os técnicos da Protecção Civil afirmaram que o edifício carece de intervenção de reparação geral e obras de reabilitação estruturais urgentes.

Os factos agora relatados evidenciam de forma ainda mais clara o estado de degradação e fragilidade estrutural do imóvel, designadamente ao nível das coberturas, varandas, tectos e revestimentos interiores, confirmando a urgência das obras já licenciadas e orçamentadas, conforme se encontra descrito e alegado nos autos.

19.A manutenção da ocupação pelos Requeridos agrava o risco de sinistros, não só para a sua própria segurança, como para a integridade global do edifício e de terceiros, sendo que qualquer infiltração ou desprendimento adicional pode causar danos materiais e pessoais graves,

20. As consequências ligadas ao possível colapso das ligações eléctricas, ocorrendo novas inundações e infiltrações como as descritas, pode provocar curto-circuito e consequente incêndio, determinando prejuízos e danos, pessoais e estruturais, de dimensão catastrófica. A este nível o risco é iminente, atenta a antiguidade do prédio.”

Termina o articulado superveniente pedindo:

a)que seja admitido o presente articulado superveniente.

b) julgar provados os factos supervenientes e, em consequência, se decrete o procedimento cautelar, com entrega livre e devoluta do locado de pessoas e bens;

c)e, bem assim, se mantenham e considerem integralmente renovados todos os demais pedidos formulados no requerimento inicial da providência cautelar,
... “

5. Os requeridos pronunciaram-se pela inadmissibilidade do articulado superveniente.

6 . No dia 28.11.2025 realizou-se audiência final, no âmbito da qual, foi proferido que rejeitou o articulado superveniente e foi procedeu-se à produção de prova.

Reproduz-se o despacho proferido a 28 de Novembro de 2025, pelas 14:00 horas:

“Questão prévia – Da admissibilidade de articulado superveniente

A autora apresentou um articulado superveniente contendo a alegação de factos ocorridos objetivamente após a apresentação da petição inicial.

Argumenta que os factos aludidos integram o requisito danos e perigos invocado no requerimento inicial.

Defende a admissibilidade do articulado, nos termos do artigo 588.º do CPC.

OS RR defenderam a inadmissibilidade do articulado.

Cumpra apreciar.

Admite-se a introdução de factos novos em qualquer fase do processo, seja em primeira ou segunda instância, em caso de acordo das partes ou confissão, nos termos dos artigos 264.º e 265.º, bem como o conhecimento oficioso de factos instrumentais, complementares ou concretizadores que resultem da instrução da causa e bem assim dos factos notórios e de conhecimento funcional, sejam eles velhos ou supervenientes, nos termos do n.º2 do artigo 5.º. do CPC.

Contudo, estando em causa factos essenciais supervenientes, e inexistindo acordo das partes relativamente à sua introdução no processo, em face da inexistência de base legal que sustente a sua alegação no procedimento cautelar, urge atender ao seguinte.

O princípio da estabilidade da instância não afasta a possibilidade da alegação e conhecimento de factos essenciais supervenientes relativos ao mérito da causa. Por outro lado, a economia processual e a verdade material não podem justificar tudo, justificando a imposição de especiais limitações: ser assegurado o princípio do contraditório, boa-fé na alegação e inexistência de perturbação inconveniente para o julgamento da ação.

Voltando ao caso concreto, verificamos que se trata de articulado com a alegação de factos posteriores à data da entrada do procedimento cautelar e posterior à citação dos Requeridos, sem acordo da parte contrária, com indicação de produção de prova testemunhal.

Em termos gerais, o requerimento em apreço seria admissível à luz do artigo 588.º do CPC.

Porém, situamos-mos no âmbito de um procedimento cautelar. Nesta medida, urge atender ao disposto no artigo 363.º, nº1 do Código de Processo Civil, segundo o qual, os procedimentos cautelares revestem sempre carácter urgente.

A preocupação da efetiva celeridade levou o legislador a tomar uma série de opções, visando com a efetiva simplificação dos procedimentos, precisamente a prolação de uma decisão rápida. Exemplo disso mesmo é a limitação do número de articulados a dois (art. 367.º, nº1 do Código de Processo Civil), revelando a adequação do afastamento de certos instrumentos que, no processo comum, servem o princípio da economia processual, mas que, transpostos para o procedimento cautelar, prejudicariam os objetivos de celeridade, concentração e simplificação como, precisamente a inadmissibilidade, de articulados supervenientes.

Na realidade, o disposto nos números 4, 5 e 6 do artigo 588.º do Código de Processo Civil, evidencia que os princípios base dos procedimentos cautelares não se compatibilizam com esta figura.

Com efeito, os procedimentos cautelares seguem as suas regras próprias e, em tudo o que não esteja previsto, há que passar o crivo dos respetivos princípios enformadores, sob pena de frustração dos mesmos.

Acresce que os pressupostos da providencia cautelar, pela sua natureza urgente e indiciária devem ser aferidos logo no momento da respetiva propositura.

A consequência da posição que assumimos é, naturalmente, a inadmissibilidade da apresentação de articulados supervenientes em sede de procedimento cautelar [neste sentido, Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Processo 8933/21.4T8SNT-A.L1-1, Relator FÁTIMA REIS SILVA, de 08-03-2022 (alusivo ao articulado superveniente em fase de recurso, mas com posição sustentada no que concerne à respetiva inadmissibilidade no procedimento cautelar); Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, Processo:

2463/08-2, Relator: MATA RIBEIRO, de 21-10-2008; Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, Processo: 0006696, Relator: EVANGELISTA ARAÚJO, de 11-03-1999, Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, Processo: 3368/08.7TJVNf-A.P1, Relator: MARIA GRAÇA MIRA, 17-03-2009].

Donde, entendemos que o articulado superveniente em apreço não é admissível em sede de procedimento cautelar, a apresentação de articulado superveniente ou de documento para prova de factos não alegados nos articulados.

Nestes termos e pelos fundamentos exposto, rejeita-se o articulado superveniente apresentado pela Autora, e em consequência, o articulado de resposta subsequente, apresentado pelos RR, na estrita dependência do primeiro. Notifique.

7. No dia 3.12.2025 o tribunal proferiu sentença que julgou totalmente improcedente o presente procedimento cautelar comum, por não provado, absolvendo os Requeridos de todas as providências requeridas pela Requerente.

8. Inconformada, a requerente no dia 30.12.2025 interpôs recurso de apelação da sentença que julgou totalmente improcedente a providencia cautelar requerida, por não provada, absolvendo os Requeridos de todas as providencias requeridas pelo requerente e também interpôs recurso de apelação do despacho de rejeição do articulado superveniente apresentado pela recorrente.

Reproduzem-se aqui as conclusões recursórias:

i. O presente recurso visa a reapreciação da decisão que indeferiu a providência cautelar requerida pela Recorrente, destinada à suspensão do contrato de arrendamento para realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do artigo 9.º- B do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto. A sentença recorrida reconheceu a aparência do direito (fumus boni iuris), mas entendeu não estar preenchido o requisito do perigo na demora (periculum in mora), e considerou não demonstrada a adequação do fogo proposto ao realojamento dos arrendatários.

ii. A Recorrente discorda de ambos os juízos, por entender que os critérios legais foram incorretamente aplicados e os factos relevantes, desvalorizados ou mal apreciados.

iii. Além disso, o recurso incide igualmente sobre o despacho que rejeitou o articulado superveniente apresentado pela Recorrente e a prova documental a ele anexa — cuja admissibilidade se impunha por força da superveniência objetiva dos factos e da sua conexão direta com matéria já alegada — bem como sobre a nulidade da sentença decorrente de contradições insanáveis entre a matéria de facto dada como provada e a não provada.

iv. O presente recurso pretende, pois, assegurar a correta interpretação e aplicação do direito, em consonância com os valores que informam o regime legal da reabilitação urbana e do arrendamento, em especial o equilíbrio entre os interesses do senhorio e a proteção do arrendatário.

v. A sentença recorrida foi proferida no âmbito do processo cautelar intentado pela ora Recorrente com vista à suspensão do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 9.º-B do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, por necessidade de realização de obras profundas de remodelação e restauro.

vi. O Tribunal a quo julgou improcedente o pedido de suspensão do contrato, com base na alegada inexistência do requisito de urgência (*periculum in mora*), apesar de reconhecer o direito à suspensão quando estejam em causa obras estruturais, nos termos do referido diploma.

vii. O mesmo Tribunal considerou que o imóvel proposto para realojamento não se mostra adequado às necessidades do agregado familiar dos arrendatários, conferindo relevo a elementos de ordem pessoal e subjetiva (nomeadamente a idade e mobilidade dos inquilinos), em detrimento da presunção objetiva de adequação prevista no artigo 6.º, n.º 5, do DL 157/2006.

viii. A decisão recorrida inclui ainda o despacho interlocutório proferido em sede de audiência final, que indeferiu a admissão de articulado superveniente apresentado pela Recorrente, bem como a junção de prova documental superveniente.

ix. Com base nestas decisões, o presente recurso visa impugnar:

a) A interpretação subjetivista e desconforme da norma relativa ao conceito de fogo adequado ao agregado familiar;

b) A desvalorização da urgência decorrente da natureza estrutural e autorizada das obras, e do risco económico e funcional para a Recorrente;

c) A inadmissibilidade do articulado superveniente e da prova documental, não obstante a sua conexão com factualidade superveniente e com matéria já alegada nos articulados iniciais.

NULIDADE DA SENTENÇA

x.A sentença recorrida enferma de nulidade nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea c), do Código de Processo Civil, por contradição insanável entre os fundamentos de facto e de direito e a decisão final proferida.

xi. Foram dados como provados, entre outros, factos que demonstram a necessidade urgente de obras estruturais, a degradação progressiva do edifício e a impossibilidade de realização dessas obras com o locado ocupado.

xii. Não obstante, o Tribunal a quo concluiu pela inexistência de periculum in mora, julgando não existir risco iminente de prejuízo grave ou de difícil reparação, contradição que mina a coerência lógica da decisão.

xiii.A sentença incorre ainda em contradição entre os factos dados como provados e não provados, ao afirmar, por um lado, a existência de degradação estrutural contínua e, por outro, a inexistência de riscos decorrentes da manutenção da ocupação pelos arrendatários.

xiv. Esta incongruência entre premissas factuais mutuamente exclusivas compromete a validade da decisão e viola o dever de coerência, lógica e fundamentação que deve presidir à sentença judicial (artigos 607.º, n.ºs 4 e 5, e 615.º, n.º 1, al. c), do CPC).

xv. Por outro lado, o Tribunal exigiu indevidamente prova de risco iminente ou consumado, em desconformidade com a natureza cautelar e indiciária do procedimento previsto nos artigos 362.º e 368.º do CPC, e com os princípios da prevenção do dano e da tutela jurisdicional efetiva.

xvi. Em face de tais vícios, impõe-se o reconhecimento da nulidade da sentença e a respetiva revogação, para que seja proferida nova decisão em conformidade com os factos provados e a correta aplicação do direito.

xvii. O Tribunal a quo incorreu ainda em incoerência decisória manifesta ao rejeitar o articulado superveniente invocando a urgência intrínseca do procedimento cautelar (art. 363.º CPC), e depois indeferir a providência por alegada ausência de urgência, contradição que contamina a valoração do periculum in mora e impõe revogação.

DA INADMISSIBILIDADE DO ARTICULADO SUPERVENIENTE

xviii. O despacho que indeferiu o requerimento apresentado pela Recorrente, contendo articulado superveniente (ref.^a Citius 396840776), é nulo nos termos do artigo 195.^o do Código de Processo Civil, por afetar a decisão da causa e violar normas processuais essenciais.

xix. O articulado em causa tinha como único propósito a densificação e atualização da factualidade alegada no requerimento inicial, não alterando a causa de pedir, nem ampliando o objeto da providência cautelar requerida.

xx. Os factos nele alegados (designadamente a ocorrência de nova infiltração grave no imóvel locado, com queda parcial do estuque do teto da sala) consubstanciam factos supervenientes diretamente relacionados com os fundamentos já invocados — degradação estrutural e risco de agravamento da situação — e devem, por isso, ser admitidos, nos termos do artigo 5.^o, n.^o 2, alínea b), e do artigo 588.^o, n.^o 5, ambos do CPC.

xxi. A junção do articulado não provocaria qualquer delonga processual, não implicava renovação da audiência e foi acompanhada de documentos cuja admissão foi reconhecida na sentença, tendo ainda sido produzida prova testemunhal sobre os

factos em causa, o que evidencia que não houve prejuízo para o contraditório nem

violação da igualdade de armas.

xxii. Ao rejeitar o articulado, o Tribunal a quo impediu a apreciação de matéria factual

relevante, atual e conexa com os fundamentos da providência, impedindo o

apuramento da verdade material e a adequada proteção cautelar dos direitos da

Requerente.

xxiii. Tal indeferimento traduz violação dos princípios da adequação formal do processo (art. 547.^o CPC), da verdade material (art. 5.^o, n.^o 2, al. b) CPC), do contraditório (art. 3.^o CPC) e da tutela jurisdicional efetiva (art. 20.^o CRP), justificando a revogação do despacho e a admissão do articulado superveniente, com os efeitos legais correspondentes.

DA ADMISSIBILIDADE DA JUNÇÃO DE DOCUMENTOS

xxiv. A decisão recorrida incorreu em erro de julgamento ao afastar, de forma implícita, a junção de documentos apresentados pela Recorrente com o objetivo de provar e concretizar factos já anteriormente alegados no requerimento inicial.

xxv. Nos termos do artigo 423.º, n.º 3, do Código de Processo Civil, é admissível a junção de documentos até ao encerramento da audiência de discussão e julgamento, sempre que os mesmos se destinem a provar factos relevantes para a causa e não comprometam o contraditório.

xxvi. A própria jurisprudência citada na decisão recorrida — nomeadamente o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 17.03.2009 (Proc. n.º 3368/08.7TJVNf-A.P1) — reconhece expressamente essa possibilidade, mesmo em sede de providência cautelar.

xxvii. Os documentos apresentados pela Recorrente reportam-se a factos supervenientes conexos com os já alegados no requerimento inicial, designadamente quanto à degradação do imóvel, ao risco de infiltrações e à urgência da intervenção.

xxviii. A factualidade que os documentos visavam comprovar — nomeadamente a Inundação ocorrida em 31.10.2025 — foi admitida como facto instrumental pelo próprio tribunal, objeto de prova testemunhal e valorada na sentença, o que torna incoerente a rejeição da sua prova documental.

xxix. O afastamento da junção documental constituiu uma limitação injustificada do direito à prova, violando os princípios estruturantes do processo: o contraditório (art. 3.º), a igualdade de armas (art. 4.º) e a justa composição do litígio (art. 411.º CPC).

xxx. Mesmo que se entendesse inadmissível o articulado superveniente, a rejeição dos documentos que corroboram factos já alegados e discutidos em audiência não tem fundamento legal e afeta a legalidade da decisão final.

xxxi. Pelo que deve ser revogado o despacho implícito de rejeição dos documentos, com reconhecimento da sua admissibilidade e consequente reponderação do seu valor probatório em sede de apreciação do periculum in mora.

DA ADEQUAÇÃO DO FOGO DE REALOJAMENTO

xxxii. A sentença recorrida enferma em erro de julgamento ao afastar a presunção legal de adequação do fogo de realojamento prevista no artigo 6.º, n.º 5, do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.

xxxiii. O Tribunal a quo substituiu os critérios objetivos legalmente fixados por uma apreciação subjetiva da adequação, baseada em dificuldades de locomoção alegadas pelos arrendatários e desconsiderando que o locado atual também apresenta escadas.

xxxiv. A fundamentação do Tribunal assenta em considerações subjetivas não previstas na letra da lei, afastando-se da presunção de compatibilidade entre tipologia do fogo e agregado familiar prevista no artigo 6.º, n.º 5 e dos critérios de equidade.

xxxv. Tal abordagem constitui um desvio ao critério legal e uma errada interpretação do requisito de adequação previsto no artigo 9.º-B, n.º 2, do DL 157/2006.

xxxvi. O fogo proposto não foi afastado por insuficiência de tipologia ou sobreocupação, mas por razões pessoais, o que viola os princípios da legalidade e da interpretação restritiva de exceções legais.

xxxvii. É, portanto, com base nesta interpretação — que consideramos incorreta — que o tribunal concluiu pela inviabilidade do realojamento temporário, e, em consequência, pela impossibilidade de decretar a suspensão do contrato de arrendamento, como previsto no artigo 9.º-B.

DO REQUISITO DO PERICULUM IN MORA

xxxviii. A sentença recorrida incorre em erro de julgamento ao aplicar um critério restritivo e legalmente infundado ao requisito do periculum in mora, exigindo prova de risco físico para pessoas e bens, quando a lei não faz tal distinção.

xxxix. O artigo 362.º, n.º 1, do CPC exige apenas que exista fundado receio de lesão grave e de difícil reparação, sem limitar o tipo de prejuízo à integridade física ou segurança, sendo aplicável a danos patrimoniais e operacionais, como atrasos em obras estruturais, riscos de perda de licenças, financiamento e compromissos contratuais.

xl. A sentença desconsidera os factos dados como provados, que revelam:

a) A necessidade de intervenção estrutural no prédio;

b) A degradação diária do edifício;

c) A impossibilidade de executar as obras com o imóvel ocupado.

xli. Estes factos impunham o reconhecimento do risco sério e concreto de agravamento da situação e da lesão ao direito da Requerente, preenchendo o requisito do *periculum in mora*.

xlii. A sentença incorre ainda em erro de direito ao exigir que o prejuízo patrimonial seja irreparável em termos absolutos, contrariando a jurisprudência e o espírito preventivo da tutela cautelar, que visa impedir danos de difícil reparação, mesmo que economicamente ressarcíveis.

xliii. Ao restringir o conceito de urgência a situações de perigo iminente para pessoas e bens, o tribunal a quo violou os artigos 362.º e 368.º do CPC e o princípio da tutela jurisdicional efetiva, previsto no artigo 20.º da CRP.

xliv. A errada valoração do requisito do *periculum in mora* justifica a revogação da sentença e o decretamento da providência cautelar requerida, por se verificarem todos os pressupostos legalmente exigidos.

O REGIME LEGAL DE REALOJAMENTO TEMPORÁRIO - ARTIGOS 9.º-B E 6.º DO DL N.º 157/2006

xlvi. A sentença recorrida incorre em erro de julgamento ao afastar a aplicação dos critérios legais e objetivos previstos no artigo 9.º-B, n.º 2, e no artigo 6.º, n.º 5, do Decreto-Lei n.º 157/2006, na redação dada pela Lei n.º 13/2019, desconsiderando a presunção legal de adequação do fogo de realojamento.

xlvi. O legislador consagrou critérios claros, verificáveis e previsíveis para aferir a adequação do fogo alternativo: (i) localização no mesmo concelho, (ii) estado de conservação igual ou superior ao locado primitivo, e (iii) tipologia compatível com o agregado familiar.

xlvi. O Tribunal a quo substituiu estes critérios legais por um juízo subjetivo e casuístico, centrado na mobilidade dos arrendatários e na existência de degraus no imóvel proposto o que representa uma subversão do regime jurídico aplicável.

xlviii. A sentença ignorou que o locado atual também possui degraus e que a existência de um lanço de escadas no fogo proposto não constitui, por si só,

causa de inadequação legal, salvo prova clara e objetiva de incompatibilidade funcional grave — prova essa inexistente nos autos.

xlix.O Tribunal não aplicou a presunção legal de adequação prevista no artigo 6.º, n.º 5, do DL n.º 157/2006, violando frontalmente o princípio da legalidade e comprometendo a segurança jurídica, ao exigir requisitos não previstos na lei.

l.A decisão recorrida desconsidera, ainda, que a suspensão do contrato é temporária, com garantia de realojamento digno, e que o arrendatário dispõe de poder legal para denunciar o contrato e entender que o fogo proposto não serve os seus interesses, nos termos do artigo 10.º-A, n.º 2.

li.Esta atuação judicial, ao ampliar subjetivamente o conceito de adequação, compromete o equilíbrio entre os interesses legítimos do arrendatário e do senhorio, gerando insegurança contratual e dificultando a concretização de políticas públicas de reabilitação urbana.

lii.Ao rejeitar o realojamento com base em critérios alheios à letra da lei, o Tribunal violou os artigos 9.º-B, 6.º, n.º 5, e 10.º-A do DL n.º 157/2006, bem como os princípios da legalidade, da proporcionalidade e da tutela jurisdicional efetiva.

liii. A interpretação legal proposta pela Recorrente — centrada nos critérios objetivos consagrados pelo legislador — salvaguarda a proteção do arrendatário, respeita a sua autonomia contratual e assegura a eficácia do regime legal de obras profundas, sem o desnaturar com critérios extralegais e arbitrários.

liv. O indeferimento da providência com fundamento na pretensa “inadequação” do fogo de substituição configura erro notório de julgamento e errada aplicação da lei, devendo ser revogado e substituído por decisão que decreta a suspensão do contrato e reconheça a adequação legal do fogo proposto para realojamento.

DA INCOMPATIBILIDADE ENTRE A FUNDAMENTAÇÃO DA SENTENÇA E AS DECLARAÇÕES DA PRÓPRIA ARRENDATÁRIA SOBRE A ADEQUAÇÃO DO FOGO

lv. O tribunal a quo conclui que o fogo proposto pela Requerente não se mostra adequado às necessidades do agregado familiar dos arrendatários, dando prevalência a elementos de ordem subjetiva e pessoal —

designadamente, a idade avançada e as limitações de locomoção de um dos arrendatários, associadas à existência de escadas no imóvel de substituição.

lvi. Esta interpretação conduz, na perspetiva do tribunal, à violação do disposto no n.º 2 do artigo 9.º-B, conjugado com o artigo 6.º, n.ºs 4 e 5, do mesmo diploma, sendo este entendimento contrariado pela presunção legal de adequação prevista na lei, conforme será demonstrado.

lvii. Para além disso, a própria arrendatária, nas suas declarações prestadas em audiência, não considerou impeditivas as escadas do fogo proposto, referindo expressamente:

20:31“BB: As condições da casa não são más, nunca pus em causa isso. Eu pus em causa foi o espaço.

JUIZA: Certo

BB: E depois tem... é o primeiro andar. Tem ou 14 ou 18 escadas. E não tem elevador. E eu vejo como é vou fazer com o meu marido quando tiver que vir com ele.

20:52JUIZA: Então qual é o principal motivo ou motivos?

20:55MARIAGOUVEIA: Os motivos é o espaço que é pequeno. Eu não vou mudar de onde estou e pegar as coisas e vendê-las ou dar. Não posso montar a casa conforme tenho, não?

JUIZA: E as escadas é um motivo ou até podia...

BB: Não, sacrificava-se um bocadinho, não é? Mas quando tivesse que sair, tenho que ser para aí meia hora antes ou mais, para poder descer as escadas porque ele tem muita dificuldade na locomoção.

E não me falaram sobre a possibilidade...” [s.n.]

Declarações de parte da Requerida BB (audiência de julgamento de 28-11-2025, gravação áudio, início 15:29, termo 16:22, duração 00:53:02)

lviii. Estas declarações mostram que a verdadeira objeção referida pela inquilina dizia respeito ao espaço disponível no fogo proposto, e não à inexistência de condições mínimas de acessibilidade.

lix. A questão das escadas foi admitida como incómoda, mas não como impeditiva ou insuportável. A valorização que o tribunal fez desse aspeto não

encontra correspondência no depoimento da própria arrendatária, sendo, por isso, desproporcionada.

O REQUISITO DO PERICULUM IN MORA E URGÊNCIA DAS OBRAS – ARTIGO 362.º DO CPC

lx. A sentença recorrida incorre em erro de julgamento ao concluir pela inexistência de regência, não obstante ter dado como provada a necessidade de realização de obras estruturais profundas, a existência de licença municipal válida, o prazo certo para execução da obra, o agravamento diário da degradação do edifício e a impossibilidade de execução da intervenção com o imóvel ocupado.

lxi. O artigo 362.º do CPC exige, para a concessão de providência cautelar, a demonstração de um risco sério de lesão grave ou de difícil reparação, não sendo exigível risco iminente de ruína, nem prejuízo irreversível, bastando a existência de danos de difícil reversão, como atrasos onerosos, custos acrescidos, ou perda de eficácia de licenças.

lxii. O Tribunal a quo restringiu de forma indevida o conceito legal de periculum in mora, exigindo um risco de segurança física ou estrutural imediata, e desconsiderando o risco patrimonial sério associado ao adiamento de uma obra estruturante, orçamentada em cerca de um milhão de euros, com custos mensais fixos e risco de perda de validade da licença.

lxiii. Tal interpretação viola o artigo 362.º do CPC, ao excluir o risco de prejuízo económico como fundamento válido de tutela cautelar, contrariando a doutrina e jurisprudência firmadas, que reconhecem como legítimos os riscos financeiros, operacionais e jurídicos relevantes.

lxiv. O Tribunal reconheceu expressamente que a Requerente tem direito à execução das obras (fumus boni iuris), mas negou o periculum in mora com base num critério incongruente com os factos provados e com o regime legal.

lxv. Foi dada como provada a natureza estrutural das obras, a sua impossibilidade com o locado ocupado, a degradação progressiva do edifício, o custo elevado da empreitada e os encargos mensais suportados pela Requerente, o que configura, de forma cumulativa e inequívoca, o risco típico que justifica a concessão de providência cautelar.

lxvi. A sentença desvalorizou de forma injustificada o quadro probatório, aplicando critérios excessivamente exigentes e incompatíveis com a natureza

sumária e preventiva do procedimento cautelar, violando os princípios da proporcionalidade e da efetividade da tutela jurisdicional.

lxvii. A recusa da providência, nestes termos, compromete a finalidade do regime cautelar, inviabiliza a proteção de um direito reconhecido e ignora o desequilíbrio gerado entre os interesses do senhorio — que suporta o risco material e financeiro — e os do arrendatário, já protegidos por realojamento legalmente previsto.

lxviii. A decisão recorrida deve ser revogada por erro de julgamento na apreciação da prova, por violação do artigo 362.º do CPC e por aplicação de critérios subjetivos não revistos no DL 157/2006, e, assim, ser reconhecido e declarado que todos os requisitos legais para a suspensão do contrato de arrendamento e realojamento temporário se encontram preenchidos.

lxix. Em face de tudo quanto se expôs, a decisão recorrida viola, entre outros, os seguintes preceitos legais:

a) Artigo 9.º-B, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto – quanto à correta interpretação do conceito de “fogo adequado às necessidades do agregado familiar do arrendatário”, adotando critérios subjetivos em lugar dos critérios objetivos legalmente previstos;

b) Artigo 6.º, n.º 5 do mesmo diploma – ao afastar a presunção legal de adequação da tipologia do imóvel de realojamento, sem base legal ou fática bastante;

c) Artigos 362.º e 368.º do Código de Processo Civil – ao desconsiderar o requisito do periculum in mora perante obras com natureza estrutural e risco financeiro sério, e ao indeferir a providência cautelar fora do quadro legal que rege a urgência;

d) Artigo 5.º-A, n.º 1 e n.º 6 do DL n.º 157/2006 – ao não reconhecer o enquadramento legal das obras enquanto “remodelação ou restauro profundos”, com direito à suspensão do contrato;

e) Artigos 6.º e 423 n.º 3 do Código de Processo Civil – ao afastar a junção de documentos supervenientes pertinentes e determinantes para a causa, violando o princípio da descoberta da verdade material e da justa composição do litígio;

f) Artigos 195.º, 607.º, n.ºs 4 e 5, e 615.º, n.º 1, al. c), do Código de Processo Civil – ao proferir decisão com contradição entre a matéria de facto dada como

provada e não provada e entre esta e os fundamentos de direito, enfermando a sentença de nulidade por contradição insanável;

g) Artigo 20.º da Constituição da República Portuguesa – ao restringir, de forma injustificada, o acesso à tutela jurisdicional efetiva e à prova superveniente.

NESTES TERMOS, E AINDA PELO MUITO QUE, COMO SEMPRE, NÃO DEIXARÁ DE SER PROFICIENTEMENTE SUPRIDO POR V. AS EX.AS, DEVE SER:

1. Ser declarada a nulidade da sentença, nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea c), do Código de Processo Civil, por contradição insanável entre os fundamentos e a decisão, e entre a matéria de facto dada como provada e não provada;

2. Ser revogada a sentença que indeferiu a providência cautelar, substituindo-se por decisão que decrete a suspensão do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 9.º-B do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto;

3. Subsidiariamente,

a) Ser admitido o articulado superveniente apresentado pela Recorrente, com a consequente apreciação da prova documental que o acompanha;

b) Ser ordenada a baixa dos autos para renovação da instrução, com admissão da prova preterida e eventual novo julgamento da providência;

9. Foram apresentadas contra –alegações.

10. Colhidos os vistos legais cumpre deliberar.

II. Fundamentação

2.1 Nota prévia.

Das conclusões recursórias resulta que a recorrente não impugnou a decisão de facto nos termos do art. 640.º do CPC, não especificou pontos de facto incorretamente julgados, não indicou meios de prova que impunham decisão diversa.

A revelar que a matéria de facto fixada pela 1.ª instância encontra-se estabilizada.

2.2. Questões a decidir:

Importa apreciar:

- a. Das Nulidades imputadas à sentença;
- b. Se a factualidade constante do articulado superveniente tem aptidão para alterar o juízo quanto aos pressupostos da providência cautelar;
- c. Dos documentos apresentados com o articulado superveniente.
- c. Se a decisão recorrida deve ser confirmada.

III. FUNDAMENTAÇÃO.

3.1. No tribunal de comarca foi proferida a seguinte decisão de facto:

Factos indiciariamente provados

Do articulado inicial

1. No dia 8 de março de 1972, CC celebrou com o Requerido um contrato de arrendamento relativo ao rés-do-chão do prédio urbano sito na Travessa ..., ... e Rua ..., ..., Porto, inscrito na matriz sob o artigo ...97 da União de Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º ...18.
2. O referido contrato encontra-se em vigor desde então.
3. A Requerente adquiriu o prédio urbano supra identificado e assumiu a posição de senhoria no aludido contrato, recebendo as rendas e emitindo os respetivos recibos.
4. Os Requeridos ocupam a divisão com utilização independente “RCE”, destinada a habitação, com área bruta privativa de 74,00 m².

*

5. A Requerente obteve junto da Câmara Municipal do Porto a Licença de Obras de Ampliação e Alteração n.º NUD/...55/2024/CMP, processo n.º NUP/...6/2020/CMP, relativa ao prédio urbano sito na Travessa ..., ..., e Rua ..., ..., Porto.
6. A operação urbanística licenciada consiste em obras de remodelação, alteração e abrange:
 - (i) a reabilitação integral de edifício com mais de 30 anos,
 - (ii) a alteração da compartimentação interior e da estrutura resistente,
 - (iii) a alteração de fachadas e cobertura,
 - (iv) e a ampliação da área edificada sobre o logradouro, com criação de novo

volume na frente da Rua ..., passando o prédio de 3 para 4 fogos habitacionais.

7. As obras foram expressamente qualificadas pelo Município do Porto como reabilitação integral, não se tratando de mera operação de conservação, mas de intervenção estrutural e abrangente, destinada a assegurar condições adequadas de segurança, desempenho funcional, energético e construtivo.

8. Para a emissão da licença foram pagas as taxas devidas no valor de € 10.454,91.

9. O prazo de execução das obras é de 720 dias, e é contabilizado apenas a partir da data de emissão da licença, encontrando-se a mesma válida até 25/10/2026.

10. A obra encontra-se orçamentada em € 955.681,79.

11. A Requerente está a suportar, mensalmente e até ao termo das obras, o custo mensal de € 492,00.

12. A execução das obras acima descritas implica a desocupação do imóvel durante o período de realização dos trabalhos.

13. Em 7 de janeiro de 2025, a Requerente comunicou aos Requeridos a necessidade de desocupação temporária do locado, informando que as obras licenciadas teriam início em fevereiro de 2025 e apresentando como solução de realojamento o imóvel sito na Calçada, Porto.

14. Em resposta, datada de 17 de janeiro de 2025, os Requeridos manifestaram oposição à solução apresentada, alegando distância excessiva, dificuldades de acesso a cuidados médicos, a sua idade avançada e condições de saúde, tendo junto relatórios médicos.

15. Não obstante, em 18 de fevereiro de 2025, a Requerente voltou a contactar os Requeridos, apresentando um novo imóvel, sito na Rua ..., Porto, e adiando o início das obras para março de 2025.

16. Em 25 de fevereiro de 2025, a Requerente agendou visita ao imóvel proposto.

17. Todavia, em 14 de março de 2025, os Requeridos, através de mandatário judicial, recusaram o imóvel aludido em 15, invocando que o mesmo não teria espaço suficiente para o recheio do agregado e equipamentos médicos de que necessitam.

18. A Requerente, em 8 de maio de 2025, comunicou a disponibilização do imóvel sito na Rua, ... Porto, inscrito na matriz sob o artigo ...44 da União das Freguesias ..., ... e

19. Este imóvel encontra-se igualmente afeto a habitação, de tipologia T2, com área bruta privativa de 73,04 m² e área dependente de 4,45 m².

20. A Requerente agendou uma visita ao imóvel.

21. O imóvel sito na Rua ... foi visitado pelo próprio senhorio.

22. O imóvel sito na Rua ... apresentava bom estado de conservação.
23. Em 4 de julho de 2025, após a recusa de entrega do locado até 29 de junho, a Requerente comunicou aos Requeridos que celebrou um contrato-promessa de arrendamento relativamente ao imóvel sito na Rua ..., Porto, e que incorria na responsabilidade pelo pagamento da renda, no valor de 975,00 €, e concedeu um prazo suplementar até 13 de julho de 2025, para início das obras no dia 15 de julho.
24. Em 2 de maio de 2025, a Requerente celebrou um Contrato-Promessa de Arrendamento com a sociedade B..., Lda., relativo ao imóvel sito na Rua ..., fração "C", artigo ...44, freguesia ..., ... e ..., concelho do Porto, destinado exclusivamente ao realojamento temporário dos Requeridos durante o período da suspensão do contrato.
25. O contrato-promessa estipula que o arrendamento apenas tem como finalidade garantir a habitação dos Requeridos, prevendo a duração limitada ao período das obras, terminando automaticamente com a conclusão das mesmas e o regresso ao locado da Travessa ..., ..., e Rua ...,
26. Em 2 de junho de 2025, foi outorgado Aditamento ao Contrato-Promessa de Arrendamento, pelo qual se prorrogou a vigência da promessa até 15 de julho de 2025 ou, caso nessa data os Requeridos ainda não tivessem desocupado voluntariamente o locado, até decisão judicial definitiva que determine a desocupação.
27. A fração da Rua permanece reservada exclusivamente para efeitos de realojamento dos Requeridos, constando do contrato promessa o dever de a Requerente pagar a renda mensal de € 975,00 (acrescida de IVA).
28. Os Requeridos são os únicos habitantes no prédio objeto destes autos.
29. O estado atual de degradação do prédio exige intervenção estrutural.
30. A manutenção da ocupação pelos Requeridos impede o início das obras.
31. O estado do edifício degrada-se diariamente.

*

Da oposição

32. O Requerido nasceu em .././1943 e a Requerida nasceu em .././1953.
33. Os Requeridos padecem de problemas de saúde que exigem acompanhamento médico regular e que realizam em unidades de saúde da área de residência atual.
34. A Requerida sofre de neoplasia maligna da bexiga, tiroidite autoimune com

hipofunção; poliartrite psoriática; diabetes tipo II; dislipidemia; hipertensão arterial; síndrome depressivo.

35. A Requerida é a única cuidadora do marido, aqui Requerido.

36. O Requerido padece de doença renal crónica, doença pulmonar obstrutiva crónica; doença arterial periférica, trombose arterial aguda do MIE em 2015, atualmente, oclusão da artéria ilíaca externa esquerda e artéria femoral superficial em toda a sua extensão; fibrilação auricular; hipertensão arterial; diabetes tipo II; dislipidemia; doença osteoarticular; psoríase; hipertrófica benigna da próstata; glaucoma; síndrome depressível e síndrome da fragilidade do idoso.

37. O Requerido necessita de fisioterapia permanente, razão pela qual tem no seu locado, equipamento para esse efeito.

38. O locado onde habitam os Requeridos tem aproximadamente uma área de 74 m² de área útil e compreende uma sala comum (comprimento 4 metros e largura 4,10) com uma mobília completa (mesa, cadeiras, guarda louça e sofá); 2 quartos (um quarto de casal, comprimento 2,90 e largura 2,25 - com mobília completa (cama, roupeiro, mesinhas de cabeceira e cómoda) - e, outro (com comprimento 2,46 e largura 2,90), - com mobília e equipamento de escritório/ginástica (secretária, cadeira, passadeira, pedaleira, pesos, e outros equipamentos mais pequenos, estes últimos essenciais aos tratamento de fisioterapia a que o Requerido está sujeito), 1 wc (comprimento 1,50, largura 1,06), 1 cozinha (comprimento 4,50 e largura 2,40) e 1 despensa (comprimento 3,30 e largura 1 metro), tem ainda um corredor de passagem (comprimento 2,47 e largura 1,28), um corredor (comprimento 1,30 e largura 0,79) e tem um vestiário de comprimento 2,90 e largura 1,20 e uma marquise com comprimento de 4,50).

39. O imóvel sugerido pelo Requerente é composto por uma área bruta de 73,0450m² e é composto por 1 wc, 1 cozinha e 3 divisões (1 quarto de casal; outras 2 divisões com roupeiro), não tem sala nem despensa.

40. O locado onde habitam os Requeridos situa-se no r/c.

41. E o locado sugerido, situa-se no 1.º andar, com acesso apenas pelas escadas e sem elevador.

42. O Requerido locomove-se poucas vezes, fundamentalmente as necessárias a tratamentos médicos no exterior e exceccionalmente outras saídas.

43. O Requerido tem enorme dificuldade em subir escadas.

44. A Requerida tem dificuldades ao nível da mobilidade.

45. A Requerida tem consultas no hospital, tratamentos permanentes, efetua deslocações à farmácia, necessita de realizar compras.

46. A Requerida deslocou-se com o representante do Requerente, o Sr. DD, ao imóvel da Rua ... e manifestou as suas reservas sobre a possibilidade de tal

fogo satisfazer as suas necessidades e do seu agregado familiar.

47. O fogo da Rua ... tinha elevador.

48. A Requerida disse ao Sr. DD que, apesar de alguma deficiência na sua salubridade, este fogo mostrava-se capaz de permitir o realojamento temporário dos Requeridos, referindo que a renda se situava no Eur. 1.100,00.

49. O imóvel identificado em 1. tem deteriorações que o tempo trouxe.

50. O rés do chão do prédio identificado em 1. está habitável.

*

Factos indiciariamente não provados

A. Os Requeridos justificaram a recusa das soluções propostas pela Requerente com a falta de salubridade de imóveis visitados, incluindo o fogo sito na Rua ..., e com o valor de renda de € 1.100,00/mês.

B. Os Requeridos recusaram realizar a visita agenda ao imóvel sito na Rua, ... Porto, alegando deficiências.

C. O estado atual de degradação do prédio descrito em 1., construído há mais de 30 anos, foi alvo de múltiplas alterações e exige intervenção estrutural imediata, sob pena de agravamento progressivo e irreversível das suas fragilidades construtivas.

D. A manutenção da ocupação pelos Requeridos contribui para o agravamento contínuo da degradação do imóvel, aumentando o risco para a segurança de pessoas e bens.

E. O atraso na execução das obras no imóvel habitado pelos Requeridos poderá conduzir à caducidade das licenças.

F. A Requerente suporta encargos mensais com o contrato-promessa de arrendamento do imóvel de substituição.

G. A permanência dos Requeridos no locado coloca em risco a sua própria segurança, atenta a iminência de infiltrações, degradação estrutural, colapsos parciais e até potenciais riscos elétricos e de incêndio.

H. A não desocupação do locado coloca em causa o património edificado da cidade e a segurança de terceiros.

I. O imóvel sugerido pelo Requerente, sito na Rua ..., é composto por uma área útil que não excede os 60m² e, no quarto de casal não cabe a mobília completa de casal e nas outras 2 divisões não cabe uma mobília completa de sala de jantar e nem o recheio/equipamentos de escritório/ginástica.

J. Os Requeridos teriam de desfazer-se de grande parte do recheio do seu

locado e adquirir novo, mais pequeno, que caiba no locado sugerido pelo Requerente.

K. Os Requeridos não podem ter consigo o equipamento necessário à fisioterapia o que implicava que o Requerido deixasse de a fazer contra conselho médico.

L. O representante legal da Requerente, DD, disse aos Requeridos que o valor mensal aludido em 52. estava fora de causa e, por isso, não fez diligências no sentido de procurar assegurar esse fogo para realojar os requeridos.

M. O representante legal da Requerente, DD, sempre pretendeu imóveis com rendas inferiores, não se preocupando em assegurar as necessidades que o agregado dos Requeridos carece nas atuais circunstâncias.

3.2 Das Nulidades imputadas à sentença recorrida.

1. Da alegada contradição lógica e jurídica insanável entre os factos dados como provados e os factos dados como não provados.

Nesta parte a recorrente alega que foram dados como provados, entre outros, os seguintes factos:

29. O estado atual de degradação do prédio exige intervenção estrutural;

30. A manutenção da ocupação pelos Requeridos impede o início das obras;

31. O estado do edifício degrada-se diariamente. Porém, em simultâneo, foram dados como indiciariamente não provados, designadamente, os seguintes factos:

D. Que a manutenção da ocupação pelos Requeridos contribua para o agravamento contínuo da degradação do imóvel, aumentando o risco para a segurança de pessoas e bens;

G. Que a permanência dos Requeridos no locado coloque em risco a sua própria segurança, atenta a iminência de infiltrações, degradação estrutural, Colapsos parciais e riscos elétricos ou de incêndio;

H. Que a não desocupação do locado coloque em causa o património edificado da cidade e a segurança de terceiros.

Prossegue:

“Ora, esta articulação factual é intrinsecamente contraditória.

Se:

a) está provado que o prédio carece de intervenção estrutural (e não meramente conservatória ou estética),

b) está provado que essa intervenção não pode ser realizada com o imóvel ocupado,

c) e está provado que o estado do edifício se degrada diariamente,

Então não é logicamente sustentável afirmar que: a) a manutenção da ocupação não contribui para o agravamento da degradação; b) nem que daí não resulta risco para pessoas e bens.

A intervenção estrutural incide, por definição, sobre a estrutura essencial do edifício, isto é, sobre os seus elementos portantes e fundamentais. A continuação da utilização quotidiana do imóvel — ainda que normal — num edifício estruturalmente degradado e cuja degradação é diária, inevitavelmente contribui para o agravamento do risco, não sendo exigível, em sede cautelar, a demonstração de um colapso iminente ou de um sinistro consumado.

33.A decisão viola, assim, as regras da lógica jurídica, do princípio da coerência da decisão judicial e da livre apreciação da prova (artigo 607.º, n.ºs 4 e 5, do CPC), ao afirmar simultaneamente premissas factuais que se excluem mutuamente.”

Apreciando e decidindo:

Como resulta do relatório introdutório a recorrente não impugnou a decisão de facto nos termos do art. 640.º do CPC.

Assim a matéria de facto fixada pela 1.ª instância encontra-se estabilizada.

A Relação está vinculada a essa factualidade.

Acresce que quando a recorrente alega incompatibilidade da fundamentação com declarações prestadas está de facto impugnar matéria de facto, isto é, está a questionar: a apreciação da prova; a valoração das declarações; a convicção formada pelo tribunal. Isso constitui impugnação da decisão de facto disfarçada, mas sem cumprimento do ónus do art. 640.º CPC.

Ora, sem impugnação formal que observe os requisitos do artigo 640º do CPC este Tribunal da Relação não pode reapreciar depoimentos, não pode reavaliar credibilidade, não pode substituir-se ao tribunal a quo na formação da convicção.

A alegada incompatibilidade entre a fundamentação da sentença e declarações prestadas pela Requerida traduz mera discordância quanto à valoração da prova, matéria que não pode ser reapreciada por este Tribunal sem cumprimento dos ónus legais de impugnação

Consequentemente, não se verifica a nulidade imputada à sentença recorrida, nulidade por contradição entre fundamentos e decisão (art. 615.º, nº1, al. c) do CPC), sem prejuízo de poder existir erro de julgamento, questão distinta que adiante será tratada .

A consequência jurídica processual de não se verificar impugnação da decisão de facto, traduz-se na manutenção da decisão de facto, sendo as declarações da requerida irrelevantes enquanto meio de reapreciação, sendo essa alegação processualmente inconsequente.

Em termos práticos: a alegada incompatibilidade entre a fundamentação e declarações da requerida não constitui fundamento autónomo de recurso quando não tenha sido impugnada a decisão de facto nos termos legalmente exigidos.

Improcede, assim, a alegação.

2. Da alegada nulidade da sentença recorrida nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea c), do Código de Processo Civil.

Alega a recorrente que a sentença recorrida enferma de nulidade nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea c), do Código de Processo Civil, porquanto a fundamentação apresentada está em contradição com a decisão final proferida.

Concretamente alega:

“22. Com efeito, o Tribunal a quo:

a) Reconhece expressamente que o prédio objeto do litígio carece de obras estruturais, autorizadas por licença camarária;

b) Foi apresentado articulado superveniente com alegação de factos posteriores (infiltrações/danos), com junção documental e indicação de prova, o qual veio a ser rejeitado por despacho proferido a 28/11/2025, com rejeição consequente da resposta dos Requeridos;

c) Apesar dessa rejeição meramente formal, a sentença veio a referir-se à ocorrência como “facto instrumental” conhecido na instrução, o que agrava a incoerência processual (vide gratia artigo 5.º, n.º 2, alínea b), do CPC).

d) Acabando por reconhecer, com base nos mesmíssimos meios de prova, que ocorreram infiltrações recentes.

Prossegue e a alega que o tribunal a quo não obstante, conclui pela inexistência do periculum in mora e pela ausência de urgência cautelar, exigindo na prática risco iminente para pessoas/bens, conclusão que colide com os factos provados (natureza estrutural, degradação diária, impossibilidade de execução com o locado ocupado pelos requeridos) e com o critério legal do artigo 362.º CPC (lesão grave e dificilmente reparável, não irreparável nem necessariamente física).

Conclui pela verificação de contradição entre a matéria de facto dada como provada e a conclusão jurídica alcançada configura nulidade da sentença, nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea c), do CPC, impondo-se a sua anulação e renovação da decisão, sem prejuízo da apreciação das restantes questões recursivas.

Apreciando e decidindo:

Não lhe assiste razão.

Nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea c), do Código de Processo Civil, a sentença é nula quando os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou quando ocorra ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível.

À primeira leitura pode parecer haver tensão lógica, mas analisando com rigor, não existe contradição jurídica insanável entre os factos provados e os não provados que enuncia.

Vejamos.

Impõe -se atentar na estrutura lógica dos factos provados.

Foram considerados indiciariamente provados: o estado atual de degradação do prédio exige intervenção estrutural; a manutenção da ocupação impede o início das obras; o estado do edifício degrada-se diariamente.

Estes factos significam: que o edifício precisa de obras; que .as obras não podem iniciar-se com os arrendatários presentes; a degradação é progressiva.

Não se afirma: que exista risco iminente de colapso; que haja perigo atual para pessoas ou bens; que a permanência cause o agravamento.

E relativamente à Estrutura lógica dos factos não provados foram considerados não provados:

- . Que a ocupação agrave o risco para segurança de pessoas e bens;
- . Que a permanência coloque em risco a segurança dos próprios arrendatários;
- . Que a não desocupação coloque em causa património urbano ou terceiros.

Estes factos referem-se a:

- . risco concreto e atual;
- . perigo para segurança;
- . nexos entre ocupação e agravamento.

E afigura-se-nos que não existe contradição lógica.

A análise desses factos provados e não provados revela planos distintos de apreciação do litígio:

Os factos provados supra referidos revelam para uma análise e apreciação estrutural e técnica – necessidade de intervenção.

Os factos não provados supra referidos revelam para a apreciação do perigo actual e concreto.

E essa distinção sustenta coerentemente a improcedência da providência cautelar.

Como adiante iremos esclarecer a existência de patologias graves e danos progressivos não equivale, juridicamente, à verificação de perigo actual e iminente.

O conceito de *periculum in mora*, no âmbito das providências cautelares, exige demonstração de risco concreto, atual e sério de lesão grave e dificilmente reparável, não bastando a mera necessidade estrutural de intervenção ou o agravamento gradual do estado do imóvel.

Pode um edifício apresentar degradação significativa e necessitar de obras estruturais, sem que tal situação configure perigo iminente ou urgência cautelar.

A urgência das obras não decorre necessariamente do seu caráter estrutural e do facto, também provado, de que: a) o edifício se degrada diariamente, e b) a ocupação atual impede a realização da intervenção necessária.

Não existe, pois, incompatibilidade lógica entre: o reconhecimento da existência de patologias; e a conclusão de que não ficou demonstrado perigo iminente ou urgência nos termos exigidos para a tutela cautelar.

A decisão recorrida mantém coerência interna entre a matéria de facto fixada e o juízo jurídico formulado.

Não se verifica assim contradição insanável entre a matéria de facto provada e não provada e não está verificada contradição entre a fundamentação apresentada e a decisão final proferida.

Destarte, julgamos não verificada a nulidade a que se refere o artigo 615.º, n.º 1, alínea c), do Código de Processo Civil.

3.3 Do Mérito da sentença.

1.Do Enquadramento Jurídico

A pretensão de desocupação do locado para execução de obras de remodelação ou restauro profundos encontra-se enquadrada no regime constante do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto (RJOPA), na sua versão consolidada, [\[1\]](#) em articulação com o regime do arrendamento urbano do Código Civil, designadamente com a previsão da denúncia para obras (artigo 1101.º, alínea b), do Código Civil) .

No ano de 2019, o RJOPA foi objeto de alterações relevantes pela Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, designadamente com a introdução (entre outras) do artigo 5.º-A, do artigo 9.º-B e do artigo 10.º-A, que densificam o regime da suspensão, do realojamento e do procedimento comunicacional.

. Do Pressuposto material:

Nos termos do artigo 5.º-A, n.º 1, aditado pela Lei n.º 13/2019, de 12 de Fevereiro^[2]: “quando o senhorio pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundos “há lugar à suspensão da execução do contrato de arrendamento pelo período de decurso daquelas”, sem prejuízo do regime excecional de denúncia previsto no n.º 2 do mesmo artigo quando não resulte local com características equivalentes onde seja possível manter o arrendamento. “

Deste modo, ao formular a pretensão de desocupação do locado para execução de obras de remodelação ou restauro profundos, como é o caso, não basta invocar a existência de obras.

Impõe-se aferir:

. (i) se as mesmas são efetivamente de tal natureza que exigem a desocupação;

(ii) se, após a intervenção, existe local com características equivalentes que permita a manutenção do arrendamento (caso em que a solução típica é a suspensão, e não a cessação), e

(iii) se a atuação do senhorio permanece vinculada ao fim legalmente previsto (execução das obras) e ao respetivo período de duração.

. Consequência necessária: dever de realojamento e manutenção de condições económicas

Verificando-se a suspensão, o senhorio fica legalmente obrigado a assegurar realojamento do arrendatário durante o período de execução das obras: artigo 9.º-B, n.º 1.

O realojamento temporário deve, além disso, observar requisitos objetivos: (i) no mesmo concelho, (ii) em fogo com estado de conservação igual ou superior ao do locado primitivo e (iii) adequado às necessidades do agregado familiar, nos termos legalmente densificados, sem prejuízo do regime aplicável em operação de reabilitação urbana (artigo 9.º-B, n.º 2).

Mais: no realojamento temporário mantém-se o valor da renda e encargos do contrato (artigo 9.º-B, n.º 3), e a suspensão produz efeitos no momento da desocupação (artigo 9.º-B, n.º 4).

A referida estrutura normativa revela que o realojamento não constitui mero efeito acessório da suspensão; é antes pressuposto estruturante da sua admissibilidade.

Com efeito, a lei não configura dois regimes independentes (suspensão por um lado e realojamento como mera consequência indemnizatória por outro).

A obrigação de realojamento é funcionalmente indissociável da própria suspensão.

A suspensão apenas é juridicamente legítima se acompanhada de solução habitacional que preserve, de modo materialmente equivalente, o direito à habitação do arrendatário.

A redação do artigo 9.º-B é imperativa (“fica obrigado”), não facultativa.

Mais: o conceito de “adequado às necessidades do agregado familiar” não é meramente formal ou tipológico. Embora o artigo 6.º, n.º 5, preveja parâmetros de adequação quanto à tipologia, tal presunção não esgota o conceito jurídico de adequação.

O agregado familiar é composto por pessoas concretas, com condições reais de vida.

A adequação deve ser interpretada: à luz do princípio da boa-fé (art. 762.º do Código Civil); do princípio da proporcionalidade; e do direito constitucional à habitação (art. 65.º da Constituição), bem como da proteção das pessoas idosas (art. 72.º da Constituição).

. Formalidades essenciais: comunicação e reocupação

A suspensão para remodelação ou restauro profundos é efetuada mediante comunicação do senhorio ao arrendatário contendo, pelo menos: (a) a intenção de proceder a obras que obriguem à desocupação por colocarem em causa as condições de habitabilidade, (b) o local e condições do realojamento, e (c) a data de início e duração previsível das obras — artigo 10.º-A, n.º 1.

O arrendatário pode, após essa comunicação, optar pela denúncia em alternativa à suspensão (artigo 10.º-A, n.º 2 e n.º 3), devendo a denúncia ser comunicada no prazo legal (artigo 10.º-A, n.º 4).

Concluídas as obras, o senhorio deve comunicar a conclusão, e o arrendatário deve reocupar o locado no prazo de três meses, salvo justo impedimento, sob pena de caducidade do contrato (artigo 10.º-A, n.º 6).

. Princípios gerais aplicáveis

Em todo o caso, a medida de suspensão/desocupação deve ser apreciada também à luz da boa fé no cumprimento das obrigações (artigo 762.º, n.º 2, do Código Civil) e do critério constitucional da proporcionalidade (artigo 18.º, n.º 2, da CRP), designadamente quanto à adequação do realojamento e à duração estritamente necessária da suspensão.

Providência cautelar comum e a tutela do direito ameaçado

O procedimento cautelar comum (não especificado) tem por função assegurar, de forma provisória, a efetividade de um direito que se encontre ameaçado pela demora do processo principal.

Nos termos do artigo 362.º, n.º 1, do CPC, “sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer a providência (...) concretamente adequada a assegurar a efetividade do direito ameaçado”.

A providência cautelar não é um “atalho” para obter antecipadamente o resultado do processo principal: é um mecanismo excecional, dependente de pressupostos cumulativos e de um controlo de proporcionalidade.

Assim, da norma do art. 362.º CPC e da construção jurisprudencial consolidada resulta que a providência comum exige, cumulativamente: probabilidade séria do direito (*fumus boni iuris*) – basta a verosimilhança do direito invocado; fundado receio de lesão grave e dificilmente reparável (*periculum in mora*) – não basta perigo abstrato ou hipotético; impõe factos concretos e atuais.

Acresce que ainda tais requisitos se mostrem preenchidos, a providência deve ser recusada quando o prejuízo dela resultante para o requerido exceda o dano o dano que o requerente pretende evitar, nos termos do nº2, do art. 368º CPC do CPC, consagrando-se assim uma cláusula de proporcionalidade a nível cautelar.(adequação da providência ao fim visado (medida idónea para acautelar o direito).

Além disso, uma vez demonstrados os pressupostos, o CPC prevê mecanismos de modulação/substituição (p. ex., por caução), no quadro do artigo 368.º CPC.

2. Caso Concreto.

Em sede cautelar, como é o caso em apreço, e, independentemente do enquadramento substantivo exposto, a tutela provisória depende da verificação cumulativa da probabilidade séria do direito e do fundado receio de lesão grave e dificilmente reparável, nos termos do artigo 368.º, n.º 1, do CPC, devendo ainda atender-se ao critério de equilíbrio de interesses previsto no artigo 368.º, n.º 2, do CPC.

A providência não pode servir de antecipação automática do resultado da ação principal, exigindo-se demonstração atual do perigo na demora e uma ponderação concreta entre os danos evitados e os prejuízos impostos ao requerido.

No caso concreto, verificando-se que as obras a realizar se subsumem a remodelação ou restauro profundos e que, pela sua natureza, impõem desocupação, a consequência típica prevista no RJOPA é a suspensão da execução do contrato pelo período necessário à execução das obras (artigo 5.º-A, n.º 1).

Nessa medida, a legitimidade da desocupação depende do cumprimento integral do regime:

- . asseguramento de realojamento do arrendatário durante o período das obras (artigo 9.º-B, n.º 1), em condições conformes ao artigo 9.º-B, n.º 2;
- . manutenção do valor da renda e encargos (artigo 9.º-B, n.º 3); e
- . emissão de comunicação contendo os elementos legalmente exigidos (artigo 10.º-A, n.º 1), com respeito pelo direito de opção do arrendatário nos termos do artigo 10.º-A.

Assim, a conformidade jurídica da pretensão da requerente, isto é, da suspensão e da desocupação instrumental, apenas estará verificada se estiverem cumpridas tais exigências e não se verificando circunstâncias que determinem a inaplicabilidade do regime (designadamente, prova de inexistência de local com características equivalentes que possa conduzir, nos termos legais, à denúncia), sem prejuízo do controlo concreto pelos princípios da boa fé (artigo 762.º, n.º 2, do Código Civil) e da proporcionalidade (artigo

18.º, n.º 2, da CRP)^[3], designadamente quanto à duração previsível e efetiva da intervenção e à adequação das soluções de realojamento.

E reportando-nos a casos como a hipótese dos autos, isto é, quando a providência visa a suspensão do arrendamento habitacional, no plano substancial, impõe-se convocação das normas do RJOPA e o direito invocado não pode ser aferido em abstrato.

O direito invocado, tem de ser aferido à luz do RJOPA.

Assim, em especial:

O artigo 5.º-A: prevê a suspensão da execução do contrato pelo período das obras (remodelação/restauro profundos).

O artigo 9.º-B, n.º 1: a suspensão “obriga” o senhorio a assegurar o realojamento do arrendatário durante esse período.

O artigo 9.º-B, n.º 2: o realojamento temporário deve ser no mesmo concelho, em fogo de conservação igual ou superior e adequado às necessidades do agregado, com remissão para critérios do art. 6.º (designadamente o n.º 5 quanto à adequação tipológica).

O artigo 10.º-A, n.º 1: a suspensão efetiva-se por comunicação do senhorio indicando (i) obras que obrigam à desocupação por porem em causa habitabilidade, (ii) local/condições do realojamento, (iii) data de início e duração previsível.

Repetindo-nos: Convocando a teleologia do RJOPA, dele resulta que o próprio diploma declara que regula obras por iniciativa do senhorio, “prevendo a possibilidade de suspensão do contrato ou a sua denúncia” num quadro disciplinado e com tutela do arrendatário.

A inexistência de realojamento adequado constitui obstáculo estrutural à procedência da providência requerida.

A adequação exigida pelo regime jurídico aplicável não se esgota na equivalência formal de tipologia ou renda, exigindo idoneidade material e efetiva utilizabilidade.

A adequação exigida pela lei é funcional, isto é, o realojamento temporário deve ser no mesmo concelho, em fogo de conservação igual ou superior e também deve ser adequado às necessidades do agregado.

Em providência cautelar que vise “suspensão”, o fumus só está preenchido se, com probabilidade séria, se mostrar verificado o modelo legal do RJOPA — incluindo, de forma nuclear, realojamento adequado.

O juízo de probabilidade séria do direito não exige prova plena do direito, bastando uma apreciação sumária e perfunctória, fundada nos elementos indiciários disponíveis

O periculum in mora não se satisfaz com a mera degradação progressiva do edifício ou com o interesse económico no início célere das obras.

Exige factos concretos, atuais e sérios que evidenciem risco de lesão grave e dificilmente reparável, sendo especialmente exigente o juízo de proporcionalidade quando a providência afeta diretamente a habitação.

Reportando -nos ao caso concreto, resultam indiciariamente demonstrados factos que revelam que o edifício apresenta patologias construtivas graves que justificam a realização de obras.

Mostra-se, assim, preenchido em grau suficiente para esta sede, o requisito do fumus boni iuris, na medida em que existe probabilidade séria da necessidade de intervenção no imóvel.

Diversamente, o mesmo não sucede quanto ao requisito do perigo na demora da acção principal.

Este requisito exige perigo atual, concreto, sério e dificilmente reparável.

Não basta a mera invocação de riscos abstratos ou possibilidades hipotéticas.

E como resulta deste litígio, o ponto decisivo que cabe ao tribunal apreciar e decidir, é o que deve ser o periculum in mora quando se quer suspender um arrendamento habitacional

Do periculum .

O periculum in mora do art. 362.º CPC não se confunde no caso em apreço com:

- . a demonstração de que o edifício carece de obras;
- . a conveniência de iniciar rapidamente a empreitada;
- . o agravamento gradual “normal” de uma degradação;

. prejuízos económicos por atraso.

A jurisprudência sublinha que o periculum tem de assentar em factos concretos, e que, ao contrário do fumus, não basta uma afirmação genérica: exige um quadro factual que permita qualificar a lesão como grave e de difícil reparação.

E em casos de arrendamento habitacional, o periculum tem de ser particularmente qualificado

Quando a providência pretendida implica retirar pessoas da sua casa (ainda que temporariamente), o tribunal deve exigir que o perigo seja:

. atual e objetivamente consistente (não hipotético),

.e que a demora do processo principal torne inútil ou quase inútil a tutela final.

Em regra, o periculum do senhorio só se aproxima do padrão exigível quando se demonstre, com suporte técnico (relatório, vistoria, ordem administrativa), algo como:

. risco sério e atual para segurança de pessoas/bens;

. perigosidade elétrica/incêndio iminente;

. colapso parcial provável num horizonte curto;

. necessidade de intervenção imediata não compatível com a pendência do litígio.

Sem esse “salto qualitativo”, o que existe é uma necessidade de obras, não uma urgência cautelar.

E a lei impõe a verificação da relação entre periculum e realojamento (RJOPA). Sem realojamento adequado, a providência cai.

Mesmo que o senhorio consiga demonstrar algum perigo estrutural, a providência que vise suspensão/desocupação só pode ser decretada se:

.o realojamento cumprir o art. 9.º-B (mesmo concelho; conservação igual/superior; adequação às necessidades do agregado).

Isto é crucial porque, no arrendamento habitacional, o juiz tem sempre de ponderar os seguintes itens:

.o dano que a providência causa ao arrendatário (direito à habitação, vulnerabilidade, saúde), face ao dano que pretende evitar ao senhorio.

Se o realojamento for inadequado, o risco de lesão grave pode deslocar-se para o lado do arrendatário — e a providência torna-se desproporcionada e, em conformidade com o RJOPA, juridicamente inviável.

No caso concreto, foram dados como indiciariamente provados:

O estado atual de degradação do prédio exige intervenção estrutural;

A manutenção da ocupação impede o início das obras;

O estado do edifício degrada-se diariamente.

Todavia, foram considerados indiciariamente não provados os seguintes factos:

- . Que a permanência dos Requeridos aumente risco para pessoas e bens;
- . Que exista perigo atual para a segurança dos próprios ocupantes;
- . Que haja risco para terceiros ou património urbano.

A degradação estrutural e a necessidade de obras não equivalem, juridicamente, à demonstração de perigo iminente.

Não tendo ficado indiciariamente demonstrado:

- . risco de colapso iminente;
- . perigosidade elétrica atual;
- . risco de incêndio;
- . situação de emergência securitária.

Esta distinção é decisiva e revela que no caso em concreto não está indiciariamente provada factualidade que integre o requisito do perigo na demora da acção principal.

. Da Irrelevância da eventual admissão do Articulado Superveniente

Nota Prévia.

Não se ignora que a admissibilidade de articulado superveniente em sede de procedimento cautelar não é questão pacífica na doutrina nem na jurisprudência, encontrando-se posições divergentes quanto à extensão da aplicação do regime do artigo 588.º do Código de Processo Civil às providências cautelares, atenta a sua natureza sumária e urgente.

Todavia, impõe-se relevar que no articulado superveniente a requerente alegou:

“A Protecção Civil Municipal do Porto deslocou-se ao local no mesmo dia, cerca das 11h40, tendo realizado inspecção sumária ao edifício, confirmando a ocorrência de infiltrações e a necessidade de reparações urgentes nos tetos e elementos estruturais afetados.

Apesar de não ter sido declarada situação de risco de derrocada iminente, a verdade é que os técnicos da Protecção Civil afirmaram que o edifício carece de intervenção de reparação geral e obras de reabilitação estruturais urgentes.”

Os factos agora relatados evidenciam de forma ainda mais clara o estado de degradação e fragilidade estrutural do imóvel, designadamente ao nível das coberturas, varandas, tectos e revestimentos interiores, confirmando a urgência das obras já licenciadas e orçamentadas, conforme se encontra descrito e alegado nos autos.

E nos artigos 19º e seguintes do articulado a recorrente alega:

19.A manutenção da ocupação pelos Requeridos agrava o risco de sinistros, não só para a sua própria segurança, como para a integridade global do edifício e de terceiros, sendo que qualquer infiltração ou desprendimento adicional pode causar danos materiais e pessoais graves,

20.As consequências ligadas ao possível colapso das ligações eléctricas, ocorrendo novas inundações e infiltrações como as descritas, pode provocar curto-circuito e consequente incêndio, determinando prejuízos e danos, pessoais e estruturais, de dimensão catastrófica. A este nível o risco é iminente, atenta a antiguidade do prédio.

O primeiro bloco de artigos do articulado superveniente que reproduzimos revelam factos indiciários relativos a evento que agrava as infiltrações no

imóvel, a intervenção da Proteção Civil Municipal, com inspeção ao local e à necessidade de reparações urgentes em elementos do edifício.

Tais elementos permitem concluir, em termos meramente indiciários, que o prédio apresenta patologias construtivas que justificam a realização de obras.

Todavia, as afirmações constantes dos artigos 19.º e 20.º do articulado superveniente — designadamente a referência a que infiltrações “podem provocar incêndio” ou que existe risco “iminente” — configuram juízos de prognose e cenários eventuais, não suportados em factos concretos que permitam concluir pela probabilidade séria de ocorrência de dano grave antes da decisão da ação principal.

A mera possibilidade de agravamento do estado de um edifício antigo e a alegação de eventual ocorrência de sinistros não concretamente demonstrados, não equivale a perigo atual e objetiva

No caso, a providência requerida implicaria a desocupação imediata do imóvel pelos requeridos, com inerente compressão do seu direito ao gozo da habitação, e alteração significativa da sua esfera pessoal e patrimonial.

Desde logo, não foi alegado:

- . risco iminente de derrocada;
- . ordem administrativa de evacuação;
- . destruição estrutural do imóvel;
- . inabitabilidade absoluta.

O facto invocado consubstancia agravamento instrumental do estado de degradação, mas não traduz perigo estrutural iminente.

Mais.

Mesmo que integralmente provado, tal facto não demonstra impossibilidade imediata de permanência, não afasta a necessidade de realojamento adequado, não supre requisito estrutural do regime da suspensão.

Não se demonstrando perigo concreto e imediato de colapso ou incêndio, o prejuízo decorrente da medida cautelar — designadamente a privação da habitação — revelar-se-ia mais intenso e gravoso do que o dano que se pretende prevenir.

A revelar que na hipótese de se julgar indiciariamente provada a factualidade concreta alegada no articulado superveniente, provado não se mostra preenchido o requisito do periculum in mora exigido pelo artigo 368.º, n.º 1, do CPC com a intensidade exigida para justificar a desocupação cautelar de habitação.

Assim, também a apreciação da controvérsia dogmática mostra-se desprovida de relevância prática, porquanto, ainda que se admitisse — em tese — a possibilidade de apresentação e apreciação do articulado superveniente, a providência sempre improcederia por falta de pressuposto estrutural (inexistência de realojamento materialmente adequado nos termos do artigo 9.º-B, n.º 2, do RJOPA) e/ou por não se mostrar preenchido o requisito do periculum in mora exigido pelo artigo 362.º do Código de Processo Civil. A questão da admissibilidade formal do articulado não tem, assim, aptidão para alterar o sentido decisório, razão pela qual o respetivo recurso se revela prejudicado por inutilidade.

Assim, a eventual admissão do articulado superveniente não altera o juízo decisório.

Ainda que se entendesse existir algum grau de urgência, subsiste obstáculo autónomo à procedência da providência.

Nos termos do artigo 9.º-B, n.º 2, do RJOPA, o realojamento deve ser adequado às necessidades do agregado familiar.

No caso concreto, a propósito, ficaram indiciariamente provados os seguintes factos:

“32.O Requerido nasceu em .././1943 e a Requerida nasceu em .././1953.(item 32 dos factos provados), 82 anos e 72 anos respectivamente.

33.Os Requeridos padecem de problemas de saúde que exigem acompanhamento médico regular e que realizam em unidades de saúde da área de residência atual.

34.A Requerida sofre de neoplasia maligna da bexiga, tiroidite autoimune com hipofunção; poliartrite psoriática; diabetes tipo II; dislipidemia; hipertensão arterial; síndrome depressivo.

35.A Requerida é a única cuidadora do marido, aqui Requerido.

36. O Requerido padece de doença renal crónica, doença pulmonar obstrutiva crónica; doença arterial periférica, trombose arterial aguda do MIE em 2015, atualmente, oclusão da artéria ilíaca externa esquerda e artéria femoral superficial em toda a sua extensão; fibrilação auricular; hipertensão arterial; diabetes tipo II; dislipidemia; doença osteoarticular; psoríase; hipertrófica benigna da próstata; glaucoma; síndrome depressível e síndrome da fragilidade do idoso.

37. O Requerido necessita de fisioterapia permanente, razão pela qual tem no seu locado, equipamento para esse efeito.

38. O locado onde habitam os Requeridos tem aproximadamente uma área de 74 m² de área útil e compreende uma sala comum (comprimento 4 metros e largura 4,10) com uma mobília completa (mesa, cadeiras, guarda louça e sofá); 2 quartos (um quarto de casal, comprimento 2,90 e largura 2,25 - com mobília completa (cama, roupeiro, mesinhas de cabeceira e cómoda) - e, outro (com comprimento 2,46 e largura 2,90), - com mobília e equipamento de escritório/ginástica (secretária, cadeira, passadeira, pedaleira, pesos, e outros equipamentos mais pequenos, estes últimos essenciais aos tratamento de fisioterapia a que o Requerido está sujeito), 1 wc (comprimento 1,50, largura 1,06), 1 cozinha (comprimento 4,50 e largura 2,40) e 1 despensa (comprimento 3,30 e largura 1 metro), tem ainda um corredor de passagem (comprimento 2,47 e largura 1,28), um corredor (comprimento 1,30 e largura 0,79) e tem um vestiário de comprimento 2,90 e largura 1,20 e uma marquise com comprimento de 4,50).

39. O imóvel sugerido pelo Requerente é composto por uma área bruta de 73,0450m² e é composto por 1 wc, 1 cozinha e 3 divisões (1 quarto de casal; outras 2 divisões com roupeiro), não tem sala nem despensa.

40. O locado onde habitam os Requeridos situa-se no r/c.

41. E o locado sugerido, situa-se no 1.º andar, com acesso apenas pelas escadas e sem elevador.

42. O Requerido locomove-se poucas vezes, fundamentalmente as necessárias a tratamentos médicos no exterior e excecionalmente outras saídas.

43. O Requerido tem enorme dificuldade em subir escadas.

44. A Requerida tem dificuldades ao nível da mobilidade.

45.A Requerida tem consultas no hospital, tratamentos permanentes, efetua deslocções à farmácia, necessita de realizar compras.”

Ora, como já referimos, a adequação exigida pela lei é material e funcional, não meramente tipológica.

Ainda que se admitisse, por hipótese, a existência de algum grau de perigo, sempre se imporia proceder à ponderação prevista no n.º 2 do artigo 368.º do CPC

Estando em causa pedido de suspensão do contrato de arrendamento para habitação para permitir realização de obras profundas com desocupação do arrendado confrontam-se:

- . o direito de propriedade da recorrente- art 62º CRP- por um lado.
- . o direito à habitação - art 65º CRP ; a dignidade da pessoa humana- art 1º CRP e a protecção das pessoas idosas- art 72º CRP- por outro lado.

O direito de propriedade não é absoluto, encontrando limites nas exigências da boa-fé e da proporcionalidade

O Supremo Tribunal de Justiça tem afirmado, em sede de arrendamento urbano, que o dever de conservação e a exigência de obras deve ser compatibilizado com a tutela do gozo da coisa arrendada e com os princípios da boa-fé e proporcionalidade, não sendo admissível o exercício de direitos que resulte em sacrifícios manifestamente desproporcionados para o arrendatário sem que exista fundamento legal para tanto.

A resolução do conflito exige ponderação concreta e não prevalência automática.

Resulta provado que:

- .o edifício carece de obras profundas; encontra-se quase totalmente devoluto, com exceção do local arrendado aos réus; não se demonstrou risco iminente de derrocada; os Requeridos têm, o marido mais de 80 anos, e a mulher, mais de 70 anos, ambos têm problemas graves de saúde; o réu encontra-se acamado; o realojamento proposto situa-se em 1.º andar sem elevador.

Ora, num agregado composto por pessoa acamada e cuidadora igualmente idosa, a inexistência de elevador compromete objetivamente a acessibilidade e funcionalidade da solução proposta.

A adequação exigida pelo regime legal não é meramente formal; exige efetiva idoneidade material.

No caso vertente não existe risco estrutural iminente.

Um fogo que não assegura acessibilidade mínima para pessoa acamada não cumpre o requisito legal.

A inexistência de realojamento adequado constitui fundamento autónomo bastante para improcedência da providência.

O sacrifício imposto aos Requeridos é particularmente intenso.

Não está assegurada solução habitacional funcionalmente adequada às necessidades dos requeridos-recorridos.

A providência requerida revela-se, assim, desproporcionada.

De resto, a jurisprudência do STJ tem sublinhado que o exercício de um direito pode tornar-se ilegítimo quando imponha sacrifício manifestamente excessivo.

E a tutela cautelar não pode ser instrumento de compressão desproporcionada de direitos fundamentais, devendo o juízo de ponderação ser particularmente exigente quanto estejam em causa situações de vulnerabilidade, o que, sucede com a situação dos requeridos-recorridos nestes autos.

O articulado superveniente não altera o juízo decisório.

A inexistência de realojamento materialmente adequado impede o decretamento da suspensão.

Improcedem assim as conclusões recursórias nºs 32^a a 37^a[\[4\]](#).

. Da junção de documentos em sede de recurso

O Recorrente pretende juntar documentos com o recurso, documentos esses que haviam sido apresentados com o articulado superveniente e que visam sustentar a factualidade aí invocada.

Sucede que, tendo-se concluído pela prejudicialidade do conhecimento do recurso respeitante ao articulado superveniente, por inutilidade para o desfecho do procedimento cautelar — uma vez que a providência sempre improcede por falta de pressuposto estrutural (reajustamento materialmente adequado) e/ou por inexistência de periculum in mora nos termos do art. 362.º do CPC —, fica igualmente prejudicada a apreciação dos documentos cuja finalidade se limita a suportar tal articulado.

Assim, por falta de relevância decisória, não se admite a junção dos referidos documentos, por se mostrar inútil para a decisão do recurso.

Síntese.

.....

.....

.....

IV . DELIBERAÇÃO:

Pelo exposto, acordam os Juízes desta Relação em:

. Julgar prejudicado por inutilidade o conhecimento do recurso interposto do despacho que rejeitou o articulado superveniente;

. Julgar improcedente o recurso interposto da decisão final e, em consequência, confirmar a decisão recorrida que indeferiu o procedimento cautelar;

Condenar o Recorrente nas custas.

Porto, 12.03.2026

Francisca da Mota Vieira

Judite Pires

Carlos Cunha Carvalho

[1] Contém as seguintes alterações:

- DL n.º 66/2019, de 21/05
- Lei n.º 13/2019, de 12/02

- Lei n.º 42/2017, de 14/06
- Lei n.º 43/2017, de 14/06
- Lei n.º 79/2014, de 19/12
- Lei n.º 30/2012, de 14/08
- DL n.º 306/2009, de 23/10
- Rect. n.º 68/2006, de 03/10

Sendo a 9ª versão - a mais recente (DL n.º 66/2019, de 21/05)

[2] Artigo 5.º-A

Vicissitudes contratuais em caso de demolição ou obras de remodelação ou restauro profundos

1 - Quando o senhorio pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundos, há lugar à suspensão da execução do contrato de arrendamento pelo período de decurso daquelas, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 - Em caso de demolição ou de obras de remodelação ou restauro profundos que não resulte local com características equivalentes às do locado, onde seja possível a manutenção do arrendamento, o senhorio pode denunciar o contrato de arrendamento, nos termos da alínea b) do artigo 1101.º do Código Civil.

[3] Artigo 18.º - (Força jurídica)

1. Os preceitos constitucionais respeitantes aos direitos, liberdades e garantias são directamente aplicáveis e vinculam as entidades públicas e privadas.

2. A lei só pode restringir os direitos, liberdades e garantias nos casos expressamente previstos na Constituição, devendo as restrições limitar-se ao necessário para salvaguardar outros direitos ou interesses constitucionalmente protegidos.

3. As leis restritivas de direitos, liberdades e garantias têm de revestir carácter geral e abstracto e não podem ter efeito retroactivo nem diminuir a extensão e o alcance do conteúdo essencial dos preceitos constitucionais.

[4] “xxxii. A sentença recorrida enferma em erro de julgamento ao afastar a presunção legal de adequação do fogo de realojamento prevista no artigo 6.º, n.º 5, do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto.

xxxiii.O Tribunal a quo substituiu os critérios objetivos legalmente fixados por uma apreciação subjetiva da adequação, baseada em dificuldades de locomoção alegadas pelos arrendatários e desconsiderando que o locado atual também apresenta escadas.

xxxiv.A fundamentação do Tribunal assenta em considerações subjetivas não previstas na letra da lei, afastando-se da presunção de compatibilidade entre tipologia do fogo e agregado familiar prevista no artigo 6.º, n.º 5 e dos critérios de equidade.

xxxv.Tal abordagem constitui um desvio ao critério legal e uma errada interpretação do requisito de adequação previsto no artigo 9.º-B, n.º 2, do DL 157/2006.

xxxvi.O fogo proposto não foi afastado por insuficiência de tipologia ou sobreocupação, mas por razões pessoais, o que viola os princípios da legalidade e da interpretação restritiva de exceções legais.

xxxvii.É, portanto, com base nesta interpretação — que consideramos incorreta — que o tribunal concluiu pela inviabilidade do realojamento temporário, e, em consequência, pela impossibilidade de decretar a suspensão do contrato de arrendamento, como previsto no artigo 9.º-B.”