TRIBUNAL CENTRAL ADMINISTRATIVO NORTE | ADMINISTRATIVO

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
002143/21.8BEPRT	23 de junho de 2022	Helena Ribeiro

DESCRITORES

Arrendamento social-falta de pagamento de rendas- competência da entidades públicas municipais para a execução do contrato > - falta de interesse em agir

---

SUMÁRIO

1.Estando-se perante uma relação jurídica de arrendamento social, sujeita ao regime do arrendamento apoiado para habitação, constante da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que revogou o Decreto-Lei n.º 166/93, de 07 de Maio, e prevendo-se no n.º 3 do artigo 28.º desta Lei que "Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação a uma das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, cabe a essas entidades levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos da lei.", e bem assim que "Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.", é incontornável que cabe às entidades que detêm habitações em regime de arrendamento apoiado, como é o caso da autora o direito de: a) proceder ao despejo, caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação (cfr. n.º 1); e b) promover a execução das rendas, encargos ou despesas em dívida (cfr. n.º 2), dispondo as mesmas de poderes de autotutela declarativa e executiva para promover a execução tanto do despejo do arrendatário como do valor devido pelo mesmo a título de rendas, encargos ou despesas.

2. Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 17.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, é de concluir que os Tribunais Administrativos não passam a deter competência para conhecer de questões atinentes à execução do contrato de arrendamento se/ou quando o contrato de arrendamento tiver como senhorio uma empresa pública municipal.
Sumário (elaborado pela relatora – artigo 663º, n.º 7 do Cód. Proc. Civil).

TEXTO INTEGRAL

Acordam, em conferência, os juízes desembargadores da Secção Administrativa do Tribunal

Central Administrativo:

I.RELATÓRIO

1.1. G...EM, pessoa coletiva de direito privado, com o NIPC ... e sede no ... ..., intentou a presente ação administrativa contra **AA,** pedindo a condenação deste a pagar-lhe as rendas já vencidas, no montante de € 751,34, acrescidas de indemnização pela mora, no montante de € 300,14, juros vencidos, no montante de € 78,67, e juros vincendos à taxa legal desde a citação até integral pagamento.

Como fundamento da sua pretensão alega, em síntese, que é uma pessoa coletiva de direito privado, de natureza municipal, dotada de personalidade jurídica e de autonomia administrativa, financeira e patrimonial, que está sujeita à tutela e superintendência da Câmara Municipal ... e tem por objeto, por delegação do Município ... nos termos do n.º 1 do artigo 17.° da anterior Lei n.º 53- F/2006, de 29 de Dezembro e das alíneas a), b), c) e e) do nº1 do artigo 48º da Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto, o ordenamento do território e gestão urbanística, a reabilitação urbana, o desenvolvimento da habitação e a promoção do desenvolvimento local no concelho ....

Nessa qualidade, celebrou com o Réu, a 10 de julho de 2012, um contrato de arrendamento com o número .../2012/DPAC.GS, sujeito ao regime previsto no DL 163/93 e nº 166/93 e demais legislação aplicável, pelo qual deu de arrendamento a este, a fração autónoma correspondente ao 2º Direito, Entrada ...1, Bloco 1 do Empreendimento de ..., em regime de propriedade horizontal, de tipologia T3, sito na Rua ..., freguesia ....

A renda anual relativa ao imóvel foi estabelecida em € 647,64 (seiscentos e quarenta e sete euros e sessenta e quatro cêntimos), a pagar em regime de duodécimos mensais de € 53,97 (cinquenta e três euros e noventa e sete cêntimos), até ao dia 8 do mês a que respeitasse, a que acrescia a comparticipação nas despesas das zonas comuns, fixada no montante de € 5,00 (cinco euros).

Acordou-se ainda que que ultrapassado o prazo de pagamento dos valores devidos sem que o mesmo se realizasse, a Autora teria o direito de exigir o pagamento das rendas devidas acrescidas de uma indemnização igual a 15%, no caso do pagamento ser efetuado nos 15 dias posteriores ao seu vencimento ou, no caso de o pagamento não ser feito depois de decorrido o prazo de 15 dias e antes de decorrido o prazo de sessenta dias, a Autora teria o direito de exigir o pagamento das rendas devidas e em atraso acrescida de uma indemnização de 50%.

Convencionaram que esgotados aqueles prazos sem que se procedesse ao respetivo pagamento das rendas devidas e a correspondente indemnização, assistiria à A. o direito de considerar resolvido o contrato de arrendamento celebrado.

Posteriormente, no âmbito do processo de atualização de rendas sociais referentes ao ano de 2018 e de acordo com os critérios legais aplicáveis, a A. notificou o R. da atualização do valor da renda, o qual passou então a fixar-se em € 139,88 (cento e trinta e nove euros e oitenta e oito cêntimos), a partir do mês de abril de 2018.

A mesma notificação referia que, no âmbito da aplicação do regime de atualização faseada do valor da renda, o valor mensal devido ascenderia, a partir de abril de 2019, a € 225,79 (duzentos e vinte e cinco euros e setenta e nove cêntimos).

O R. não procedeu ao pagamento das rendas relativas aos meses de agosto e setembro de 2018 e abril e junho de 2019, nem do valor devido a título de indemnização pela mora no pagamento das mesmas.
Além do mais, a renda referente ao mês de dezembro de 2018 apenas foi paga em maio de 2019, sem que o R. tenha, no entanto, procedido ao pagamento do montante devido pelo referido atraso, que ascendia a 50% da valor da renda.
No dia 9 de setembro de 2019, o R. procedeu à entrega da habitação, de livre vontade e por sua iniciativa.
Naquela mesma data, foi comunicado ao R. que se encontrava em dívida o valor referente aos quatro meses de renda já mencionados, totalizando o montante de € 751,34 (setecentos e cinquenta e um euros e trinta e quatro cêntimos)**,** acrescido do valor devido a título de indemnização pela mora no pagamento das sobreditas rendas que ascende a € 300,14 (trezentos euros e quatorze cêntimos).
O R. nada pagou, nem então, nem posteriormente, pelo que, não tendo cumprido o contrato conforme dispõe o artigo 406.º do Código Civil, assiste à autora o direito de exigir o pagamento do valor em dívida, referente a rendas vencidas, respetivos juros de mora, e à penalização prevista na cláusula 4 do contrato de arrendamento, no montante global de € 1.130,15 (mil cento e trinta euros e quinze cêntimos).
1.2. Por despacho de 06/10/2021, foi suscitada oficiosamente a exceção dilatória da falta de interesse em agir.
1.3. A Autora pronunciou-se, pugnando pela improcedência da referida exceção, aduzindo, em suma, que pela sua natureza e forma social, não é uma pessoa coletiva de direito público, nem praticou, porque não pode, nenhum ato administrativo impositivo do dever de pagamento de quantias pecuniárias, razão por que não se lhe aplica o disposto no artigo 179.º do CPA, devendo a ação seguir a sua tramitação normal.
1.4. Fixou-se o valor da causa em € 1.130,15.
1.5. Em 04/11/2021, o TAF do Porto proferiu decisão que julgou procedente a exceção dilatória da falta de interesse em agir, constando a mesma do seguinte segmento decisório:
«Pelo exposto, decide-se julgar procedente a exceção dilatória de falta de interesse em agir e, em consequência, indeferir liminarmente a p.i..
Custas pela autora.»
1.6. Inconformada com o assim decidido, a Autora interpôs o presente recurso de apelação, em que formula as seguintes conclusões:
«1. Andou mal o tribunal a quo ao indeferir liminarmente a petição inicial apresentada pela Recorrente por entender que existe falta de interesse em agir desta ao recorrer à ação administrativa comum, sob o argumento de que a Recorrente disporia de um mecanismo de autotutela declarativa e executiva, previsto na Lei 81/2014, de 19 de dezembro e no artigo 179º do CPA que lhe permite declarar o seu direito a receber rendas e, em falta de cumprimento voluntário, proceder à sua cobrança coerciva.
2. Decorre do artigo 179.º nº1 do CPA que a cobrança coerciva de obrigações pecuniárias mediante processo de execução fiscal será possível quando se verifiquem cumulativamente os seguintes pressupostos: i) as prestações pecuniárias sejam devidas por força de um ato administrativo; e ii) estas devam ser pagas a uma pessoa coletiva pública, ou por ordem desta.
3. Conforme decorre claramente do artigo 1º dos respetivos Estatutos, bem como do artigo 19º n.º 4 do RJAEL, a G...EM é uma pessoa coletiva de direito privado, possuindo autonomia patrimonial, financeira e

administrativa.

4. O facto de uma entidade privada estar habilitada por um ato jurídico público a exercer poderes públicos de autoridade não a transforma numa pessoa coletiva pública.

5. A distinção entre pessoa coletiva de direito público e pessoa coletiva de direito privado é relevante na medida em que o próprio Código de Procedimento Administrativa continua, em certos casos e disposições legais específicas (como é o caso do artigo 179º CPA), a referir-se expressamente a pessoas coletivas de direito público, mesmo que tal norma se integre numa parte do Código que à partida será aplicável a entes públicos e entes privados, sendo certo que a referida distinção é essencial na definição da titularidade da capacidade de direito público em sentido formal, isto é, a aptidão de uma pessoa para praticar atos administrativos e para celebrar contratos administrativos.

6. As empresas locais apenas podem ser admitidas a exercer poderes públicos de autoridade mediante habilitação legal expressa (diploma legal, estatutos ou contrato de concessão), nos termos do disposto no artigo 22º do Regime Jurídico do Sector Público Empresarial (DL n.º 133/2013, de 03 de outubro), que elenca taxativamente quis os poderes que as empresas públicas podem exercer, referindo no seu n.º 2 refere que os poderes especiais são atribuídos por diploma legal, em situações excecionais e na medida do estritamente necessário à prossecução do interesse público, ou constam do contrato de concessão.

7. A G...EM está legal e expressamente habilitada a celebrar contratos de arrendamento sob o regime de renda apoiada, a receber as respetivas rendas, bem como a proceder ao despejo administrativo em caso de incumprimento da obrigação de desocupação e entrega da habitação à entidade detentora da mesma.

8. A G...EM não está expressamente habilitada a recorrer à execução fiscal para cobrança de valores em dívida, uma vez que inexiste norma legal ou estatutária que a invista nesse poder, que o legislador reservou para as entidades públicas.

9. O artigo 28º da Lei 32/2016 de 24 de agosto, apenas determina genericamente que “a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo” sem se referir, em parte alguma, à possibilidade de execução coerciva – a qual sempre estaria afastada em concreto, face ao teor do artigo 179º do CPA.

10. A interpretação extensiva não pode ser utilizada para sustentar interpretações que não tenham um mínimo de correspondência verbal na letra da lei, conforme decorre do artigo 9º n.º 2 do Código Civil e, muito menos, para sustentar interpretações contra legem, como é o caso da propalada pelo tribunal a quo, que contraria totalmente a letra do artigo 179º CPA.

11. Se o legislador pretendesse conceder às empresas locais a possibilidade de execução coerciva de obrigações pecuniárias, tê-lo-ia feito, retirando a expressão “pessoa coletiva pública” da norma inserta no artigo 179.º do CPA, o que não fez porque quis intencionalmente reservar a possibilidade de recurso à execução fiscal às pessoas coletivas públicas.

12. A Recorrente não está a atuar por ordem de uma pessoa coletiva pública ou como sua “delegada”, uma vez que as empresas locais, como é a G...EM, gozam de autonomia administrativa, financeira e patrimonial e não atuam sob as ordens diretas dos seus acionistas.

13. O artigo 179.º do CPA configura uma norma geral e abstrata, não se tratando de um diploma legal ou contrato de concessão e jamais poderia ser esta norma a atribuir um novo poder público (o da remessa

para processo de execução fiscal): o exercício do poder público é o pressuposto e não o resultado da aplicação do Código.

Sem prescindir,

14. O artigo 17º n.º 2 da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei no 32/2016 (regime do arrendamento apoiado para habitação) determina que o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo (e não ato administrativo).

15. O artigo 179.º nº1 do CPA, quando consagra o recurso ao processo de execução fiscal, tal como regulado na legislação do processo tributário, faz depender tal possibilidade de as prestações pecuniárias devidas a uma pessoa coletiva pública o serem "por força de um ato administrativo".

16. As prestações pecuniárias em dívida – as rendas – não são devidas em função de um ato administrativo, mas sim em virtude de um contrato, (o contrato de arrendamento celebrado entre a Recorrente e o respetivo inquilino, onde as partes convencionaram direitos e obrigações reciprocas), mais concretamente, do incumprimento do contrato (pagamento das rendas) por parte do inquilino.

17. Deixando uma das partes de cumprir os deveres a que contratualmente se obrigou, in casu o dever de pagar pontualmente a renda, verifica-se uma situação de incumprimento contratual que carece de tutela jurisdicional.

18. O legislado consagrou expressamente na lei determinadas prorrogativas da entidade – como modelar o conteúdo do contrato, resolvê-lo, proceder ao despejo administrativo, – e se esse fosse o seu intento, teria também consagrado expressamente a possibilidade de recorrer à execução fiscal para a cobrança dos valores em dívida, o que não sucedeu.

19. Decorrendo a obrigação do pagamento das rendas da celebração do contrato de arrendamento e não de um ato administrativo e não sendo a Empresa Municipal em causa uma pessoa coletiva pública nem estando a agir por ordem de uma, não estão – duplamente – preenchidos os pressupostos exigidos pelo artigo 179.º do CPA, que não atribuiu às empresas locais o poder de emitir certidões com o valor de título executivo, com vista instauração dos processos de cobrança coerciva das dívidas.

20. De acordo com as regras de interpretação estabelecidas pelo artigo 9º do Código Civil, na fixação do alcance do artigo 179.º do CPA, presume-se que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados, pelo que ao usar as expressões "pessoa coletiva pública" e "ato administrativo", pretendeu restringir o âmbito de aplicação do artigo 179.º do CPA àquelas específicas circunstâncias.

21. Sendo a entidade demandante uma Empresa Municipal, é inequívoco o seu interesse em agir, sendo a ação nos Tribunais Administrativos o meio idóneo para tal fim;

22. A procedência da exceção dilatória inominada da falta de interesse em agir determina que a Recorrente veja ser-lhe absolutamente negada a possibilidade de cobrar os valores em dívida!

23. A decisão ora em crise que julgou verificada a exceção dilatória inominada da falta de interesse em agir, indeferindo liminarmente a petição inicial, viola o disposto no artigo 179º do CPA, pelo que deve ser revogada e substituída por outra que a admita, com todas as legais consequências.

Nestes termos e nos mais e melhores de Direito que serão tão douta quanto proficientemente supridos, deve a presente recurso ser julgado procedente, por provado e, em consequência ser

revogada a douta decisão que julgou verificada a exceção dilatória inominada da falta de interesse em agir, indeferindo liminarmente a petição inicial, substituindo-a por outra que admita a petição inicial, seguido os autos a sua subsequente tramitação, com todas as legais consequências.
Fazendo assim V/s. Exas., como sempre, inteira e sã
JUSTIÇA!»

1.7. O Ministério Público junto deste TCA Norte, notificado nos termos e para efeitos do disposto no artigo 146.º do CPTA, não se pronunciou sobre o mérito do recurso.

1.8. Prescindindo-se dos vistos legais, mas com envio prévio do projeto de acórdão aos juízes desembargadores adjuntos, foi o processo submetido à conferência para julgamento.
*

II- DELIMITAÇÃO DO OBJETO DO RECURSO.

2.1. Conforme jurisprudência firmada, o objeto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do apelante, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso – cfr. artigos 144.º, n.º 2 e 146.º, n.º4 do Código de Processo nos Tribunais Administrativos (CPTA), 608.º, n.º2, 635.º, nºs 4 e 5 e 639.º, nºs 1 e 2, do CPC ex vi artigos 1.º e 140.º do CPT.
Acresce que por força do artigo 149.º do CPTA, o tribunal ad quem, no âmbito do recurso de apelação, não se queda por cassar a sentença recorrida, conquanto ainda que a declare nula, decide "sempre o objeto da causa, conhecendo de facto e de direito".
2.2. Assentes nas mencionadas premissas, as questões que se encontram submetidas à apreciação deste TCAN resumem-se a saber se decisão recorrida incorreu em erro de julgamento ao julgar procedente a exceção dilatória da falta de interesse em agir.
**

III. FUNDAMENTAÇÃO

A. DE FACTO
3.1. Os factos com relevo para a decisão a proferir são os que constam do relatório acima elaborado.
**

III.B. DE DIREITO

3.2. O Tribunal a quo indeferiu liminarmente a p.i. apresentada pela Autora, com fundamento na falta do pressuposto processual do interesse em agir, considerando que aquela não tinha necessidade de intentar

uma ação nos tribunais administrativos conquanto dispõe de um mecanismo de autotutela declarativa e executiva, previsto na Lei 81/2014, de 19 de dezembro e no artigo 179º do CPA que lhe permite declarar o seu direito a receber rendas e, na falta de cumprimento voluntário, proceder à sua cobrança coerciva.

O Tribunal a quo entendeu que tendo o contrato de arrendamento celebrado em 10/07/2012, relativo à identificada fração, ficado sujeito, por força do consignado na sua cláusula primeira, ao regime previsto nos Decretos-Leis n.ºs 163/93 e 166/93, de 07 de maio, está-se perante uma « relação jurídica de arrendamento social, sujeita ao regime jurídico correspondente, ou seja, o regime do arrendamento apoiado para habitação, constante da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, que revogou o Decreto-Lei n.º 166/93, de 07 de Maio».

Vislumbrou ainda a Senhora Juiz a quo que «não obstante o contrato em apreço datar de 2012, é a Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, a aplicável pois que, acordo com a alínea a) do n.º 2 do seu artigo 39.º, a mesma é aplicável "Aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor ao abrigo de regimes de arrendamento de fim social, nomeadamente de renda apoiada e de renda social."».

E nessa sequência, considerando o disposto no n.º 3 do artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, onde se estatui que "Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação a uma das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, cabe a essas entidades levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos da lei.", e bem assim que "Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.", entendeu resultar dessas normas que «cabe às entidades que detêm habitações em regime de arrendamento apoiado, como é o caso da autora: a) proceder ao despejo, caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação (cfr. n.º 1); e b) promover a execução das rendas, encargos ou despesas em dívida (cfr. n.º 2). Mais decorre que, quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, as decisões de promover a execução das rendas, encargos ou despesas em dívida e de proceder ao despejo devem ser tomadas por tais entidades em simultâneo, o que faz todo o sentido dado tratar-se de medidas de execução administrativas intimamente relacionadas. Por conseguinte, retiramos das normas citadas os poderes de autotutela declarativa e executiva das entidades que detêm habitações em regime de arrendamento apoiado para promover a execução tanto do despejo do arrendatário como do valor devido pelo mesmo a título de rendas, encargos ou despesas.»

Acrescenta ainda que a esta mesma conclusão se chegaria por via do disposto no n.º 3 do artigo 17.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro, onde se prevê que "Compete aos tribunais administrativos conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado.", precisando que tal norma «clarifica que, em matéria de contratos de arrendamento apoiado, os tribunais apenas são convocados para conhecer da sua invalidade ou cessação. Ora, o despejo assente na falta de pagamento de rendas e a execução das rendas devidas têm a ver com a execução do contrato e assentam em título executivo consubstanciado em certidão negativa que ateste a falta de pagamento, a qual é emitida pela própria entidade que detém a habitação em regime de arrendamento apoiado.»

Consignou-se ainda na decisão recorrida que: « no que especificamente concerne à execução das rendas em dívida, e ainda que não resultasse das normas acima enunciadas esse poder de autotutela executiva

por parte das entidades que detêm habitações em regime de arrendamento apoiado, sempre o mesmo se retiraria da aplicação do disposto no artigo 179.º do Código do Procedimento Administrativo, n.ºs 1 e 2, relativamente à "Execução de obrigações pecuniárias», concluindo que a Apelante não tem necessidade da tutela que requer nos presentes autos.

O Apelante não se conforma com a decisão recorrida, considerando que não dispõe de poderes de autotutela que lhe permitam declarar o seu direito e receber as rendas e, em falta de cumprimento voluntário, proceder à sua cobrança coerciva.

Para sustentar a sua posição, discorda da possibilidade de lhe ser aplicável o regime do artigo 179.º do CPA, por decorrer desse normativo que a cobrança coerciva de obrigações pecuniárias mediante processo de execução fiscal apenas será possível quando se verifiquem cumulativamente os seguintes pressupostos: i) as prestações pecuniárias sejam devidas por força de um ato administrativo; e ii) estas devam ser pagas a uma pessoa coletiva pública, ou por

No caso, advoga que está legal e expressamente habilitada a celebrar contratos de arrendamento sob o regime de renda apoiada, a receber as respetivas rendas, bem como a proceder ao despejo administrativo em caso de incumprimento da obrigação de desocupação e entrega da habitação à entidade detentora da mesma, mas não está expressamente habilitada a recorrer à execução fiscal para cobrança de valores em dívida, uma vez que inexiste norma legal ou estatutária que a invista nesse poder, que o legislador reservou para as entidades públicas.

Ademais, sustenta que o artigo 28º da Lei 32/2016 de 24 de agosto, apenas determina genericamente que "a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo" sem se referir, em parte alguma, à possibilidade de execução coerciva – a qual sempre estaria afastada em concreto, face ao teor do artigo 179º do CPA e, caso o legislador pretendesse conceder às empresas locais a possibilidade de execução coerciva de obrigações pecuniárias, tê-lo-ia feito, retirando a expressão "pessoa coletiva pública" da norma inserta no artigo 179.º do CPA, o que não fez porque quis intencionalmente reservar a possibilidade de recurso à execução fiscal às pessoas coletivas públicas.

Por outro prisma, e sem prescindir, afirma que nos termos do artigo 17º n.º 2 da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei no 32/2016 (regime do arrendamento apoiado para habitação) o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo (e não ato administrativo), pelo que, estando-se perante uma relação contratual não é possível o recurso ao mecanismo previsto no artigo 179.º nº1 do CPA.

Vejamos se lhe assiste razão.

b.1. Da inaplicabilidade do regime previsto n o artigo 28.º da Lei 81/2014.

O Apelante invoca em prol da afirmação do interesse processual em agir, no caso em apreço, o que foi decidido pelo **Acórdão do TCAS, de 28/05/2015, proferido no processo 10996/14**, em cujo sumário se pronunciou nos seguintes termos:

«I – Tem interesse em agir, dado necessitar de tutela judiciária, a empresa municipal de habitação, pessoa coletiva de direito privado, que pretende seja declarado resolvido contrato de arrendamento celebrado ao abrigo do D.L. nº 166/93, de 17 de Maio, dado não ser aplicável o regime consagrado no art.º 3º da Lei nº 21/2009, de 20 de Maio.

II – Necessita igualmente de lançar mão da via judicial a empresa municipal que pretende que os arrendatários de um fogo sejam condenados no pagamento quer das rendas vencidas e não pagas, quer no pagamento do montante devido a título de rendas vincendas, dado a empresa municipal não poder lançar mão do processo de execução fiscal.»

Porém, coligido o referido acórdão, verifica-se que a razão que levou o TCAS a decidir nos termos sumariados prendeu-se com o facto de nesses autos se estar perante um contrato de arrendamento submetido ao regime de renda apoiada, não se estando perante a utilização de uma habitação atribuída por via da concessão de um Alvará, e considerando que estava ainda em vigor a Lei 21/2009, cujo regime era inaplicável ao caso «designadamente os nº 6 e 7 do artigo 3º concretamente quanto à possibilidade de a entidade proprietária "...ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes para que procedam à prévia identificação dos ocupantes da habitação ou para assegurar a execução do despejo", pelo que não pode manter-se o decidido na decisão recorrida, necessitando a ora recorrente de lançar mão da via judicial para fazer valer a pretensão de condenação dos ora recorridos a entregar o locado, totalmente livre e devoluto de pessoas e bens, pretensão decorrente da igualmente formulada pretendida declaração de resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento de vinte e duas rendas vencidas».

Vejamos.

A este respeito oferece-nos dizer que em matéria de cedência de habitações por parte dos poderes públicos, o Decreto-Lei n° 34.486, de 06/04/1945, previa a cedência a "famílias pobres" de casas de habitação construídas ou adquiridas pelo Estado, organismos autónomos, autarquias locais e outras instituições, o qual veio a ser regulamentado pelo Decreto n° 35.106, de 06/11/1945, que concretizou as condições especiais respeitantes à atribuição e ocupação de casas construídas por iniciativa da Administração e das Misericórdias, com a colaboração do Governo, destinadas ao alojamento de famílias pobres, subtraindo-as, assim, à legislação geral sobre inquilinato - vide a este respeito, entre outros, os Acórdão do STA de 01/03/1994, Proc. n.º 032903; de 01/06/2004, Proc. n.º 0693/03; de 17/05/2005, Proc. n.º 01592/03; de 29/03/2006, Proc. n.º 01203/05; de 07/0672006, Proc. n.º 01133/05.

Neste diploma, concretizou-se que a cedência de fogos habitacionais seria feita mediante o pagamento de uma "renda". Todavia, apesar desta designação formal da contrapartida da cedência, no âmbito do Decreto n.º 35.106, de 06/11/1945, a ocupação era "concedida a título precário, mediante licença da entidade proprietária, sob a forma de alvará" (artigos. 1° e 5°), e os ocupantes poderiam ser desalojados nas circunstâncias específicas previstas no seu art.º 12°, sendo "o despejo das casas feito pela polícia de segurança pública ou pela autoridade policial do concelho, a requisição da entidade proprietária", sempre que se verificasse a falta de necessidade de ocupação das casas ou a indignidade do direito de ocupação concedido e, dos atos administrativos poderia interpor-se recurso hierárquico "para o Ministro do Interior" (art.º13°).

Como é consabido, o Decreto-lei n° 34.486 foi objeto de revogação expressa pelo artigo 22° do Decreto-Lei n° 310/88, de 05/09, mantendo-se, porém, o Decreto n° 35.106, que apenas veio a ser revogado pela Lei n° 21/2009, de 20 de maio (artigo 1.º) que, por isso, continuou a disciplinar as referidas ocupações.

Posteriormente foi publicada a Lei n.º 21/2009, de 20/05 que surgiu como decorrência da necessidade de

se proceder à atualização do regime jurídico neste domínio, a qual revogou expressamente o Decreto n° 31.106, mas na falta de aprovação simultânea de um novo regime de arrendamento social, este foi substituído, embora com manutenção dos aspetos essenciais, por um "regime transitório" que consta dos seus artigos 2º e 3º.

No artigo 2.º dessa Lei, sob a epígrafe " Aplicação do regime transitório", estabeleceu-se que: «Até à data da entrada em vigor do regime do arrendamento social, é aplicável às situações abrangidas pelo Decreto n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945, o regime transitório constante do artigo seguinte."

A outro passo, no artigo 3.º desse diploma, sob a epígrafe " Regime jurídico aplicável", prescreveu-se que:

«1 - Sem prejuízo das condições do título de ocupação do fogo, pode a entidade proprietária dos imóveis cedidos determinar a cessação da utilização do fogo atribuído, com os seguintes fundamentos:

a) Prática dos atos referidos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil;

b) Alteração das condições de natureza económica que determinaram a atribuição do fogo;

c) Prestação pelo ocupante de falsas declarações sobre os rendimentos do agregado familiar ou sobre factos e requisitos determinantes do acesso ou da manutenção da cedência, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis ao caso nos termos legais;

d) Mora no pagamento das rendas por período superior a três meses;

e) Oposição à realização de obras de conservação ou de obras urgentes na habitação;

f) Não uso da habitação pelo ocupante por período superior a seis meses ou pelo agregado familiar por período superior a dois meses;

g) Recebimento de apoio financeiro público para fins habitacionais ou detenção, a qualquer título, de outra habitação adequada ao agregado familiar.

2 - É ainda fundamento da cessação da utilização do fogo, o incumprimento pelo ocupante das seguintes obrigações:

a)Efetuar as comunicações e prestar as informações à entidade proprietária relativas à composição e aos rendimentos do agregado familiar;

b) Não utilizar áreas comuns do edifício para uso próprio, não danificar partes integrantes ou equipamentos do edifício ou praticar quaisquer atos que façam perigar a segurança de pessoas ou do edifício;

3 - Não pode ser invocado o fundamento previsto na alínea f) do n.º 1, quando o não uso da habitação pelo ocupante seja por período inferior a dois anos e, cumulativamente, seja motivado por uma das seguintes situações:

a)Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação, salvo se existir prova clínica de que a doença do arrendatário é irreversível;

b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar por tempo determinado;

c) Detenção em estabelecimento prisional.

4 - Não pode igualmente ser invocado o fundamento referido na alínea d) do n.º 1, quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento dos ocupantes em consequência de desemprego ou de alteração da composição do agregado familiar, desde que as alterações referidas sejam comunicadas à entidade proprietária do imóvel antes de decorrido o prazo de três meses de falta do

pagamento das rendas.

5 - As situações previstas no número anterior conferem ao ocupante do fogo o direito à renegociação do valor da renda e de um prazo de pagamento faseado do montante da dívida.

6 - A comunicação da cessação da utilização torna exigível a desocupação e entrega da habitação pelo ocupante decorridos 90 dias a contar da data da sua receção, devendo conter menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação, ao prazo para o efeito e às consequências da inobservância dos mesmos.

7 - Caso não ocorra a desocupação e entrega da habitação nos termos determinados, pode a entidade proprietária ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes para que procedam à prévia identificação dos ocupantes da habitação ou para assegurar a execução do despejo.

8 - Das decisões tomadas ao abrigo dos números anteriores cabe recurso para os tribunais administrativos nos termos gerais de direito».

Analisado o regime legal constante da Lei n.º 21/2009, conclui-se que, tal como já decorria do Decreto n° 31.106, continuam a prever-se causas específicas que habilitam as entidades proprietárias dos imóveis a proceder à cessação unilateral da utilização dos fogos atribuídos, mas note-se que **essa possibilidade apenas existe em relação às situações de ocupação de fogos titulados por Alvará, não se estendendo aos contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do DL 166/93, de 07/05.**

O referido diploma teve em vista a operar a reformulação e uniformização dos regimes de renda dos imóveis sujeitos ao regime de arrendamento social, de modo que, desejavelmente, a todas as habitações destinadas a arrendamento de cariz social, quer tenham sido adquiridas ou construídas pelo Estado, seus organismos autónomos ou institutos públicos, quer pelas autarquias locais ou pelas instituições particulares de solidariedade social, desde que com o apoio financeiro do Estado, se aplique um só regime - o regime da renda apoiada -, conforme dispõe o artigo 82.º do Regime do Arrendamento Urbano" aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro.

O seu regime apenas se aplica aos contratos celebrados após a entrada em vigor desta lei- artigo 1.º, n.º2.

Estabeleceu-se nesse diploma que o montante das rendas é subsidiado, vigorando regras específicas quanto à sua determinação e atualização, sendo o valor da renda determinado pela aplicação da taxa de esforço (T) ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar e também as restrições que nele foram consagradas encontram o seu fundamento na função social subjacente à cedência das habitações, conferindo à entidade locadora poderes que vão para além dos que se contêm nos arrendamentos de natureza jurídico-privada, como ocorre com o disposto nos artigos 8.º (intervenção no reajustamento dos valores), 9.º, n.º 2 e 3 (determinação do montante da renda com pedidos de documentos e esclarecimentos para instrução e atualização dos processos) e 10.º, n.º 2 e 3 (poderes de transferência do arrendatário no caso de subocupação da habitação arrendada e sanção pelo incumprimento).

Contudo, **cumpre assinalar que este diploma nada refere a respeito do regime de distribuição das casas e respetivo direito de ocupação ou quanto à cessação desse direito**.

Não é despiciendo realçar, em reforço deste entendimento, que não teve seguimento o "Anteprojeto de regulamentação do regime de atribuição de habitação social com renda apoiada" (publicado em O Direito,

ano 136°, tomos II-III, págs. 531 e segs.), no qual, se previa que "se a entidade locadora for o Estado, incluindo Regiões Autónomas e Municípios, seus organismos autónomos e institutos públicos, o despejo pode ser executado por acto administrativo" (art. 34°, n° 2).

Como tal, propendemos a considerar, como bem se expendeu no aludido aresto do TCAS, de 28/05/2015, que em relação aos contratos celebrados ao abrigo daquele diploma, não se aplicava o regime transitório da Lei n.º 21/2009, não podendo as entidades públicas recorrer aos mecanismos de autotutela aí previstos-**neste sentido, cfr. o Acórdão deste TCAN, de 25/03/2022, processo 00616/13.5.BEPERT, por nós relatado.gv4**

Não ignoramos que deixou de ser assim com a entrada em vigor da Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, que finalmente aprovou o novo regime do arrendamento apoiado para habitação social, revogando o regime transitório previsto na Lei n.º 21/2009, de 20 de maio - cfr. artigo 38º-, e prevendo que se aplica aos contratos a celebrar após a data da sua entrada em vigor- cfr. artigo 39º nº 1-mas também aos contratos celebrados ao abrigo de regimes de arrendamento de fim social, nomeadamente de renda apoiada e de renda social existentes à data da sua entrada em vigor -cfr. artigo 89º nº 2 alínea a)- e à ocupação de fogos a título precário efetuada ao abrigo do Decreto n.º 35 106, de 6 de novembro de 1945 sujeitos ao regime transitório da Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, que subsistam na data da entrada em vigor da nova lei - cfr. artigo 39º nº 2 alínea b).

No caso em apreço, estando-se perante uma relação jurídica de arrendamento social, sujeita ao regime do arrendamento apoiado para habitação, constante da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, que revogou o Decreto-Lei n.º 166/93, de 07 de Maio, e prevendo-se no n.º 3 do artigo 28.º desta Lei que "Caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação a uma das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, cabe a essas entidades levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos da lei.", e bem assim que "Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo.", só podemos aquiescer com a sentença recorrida.

Da conjugação dessas normas é incontornável que cabe às entidades que detêm habitações em regime de arrendamento apoiado, como é o caso da autora o direito de: a) proceder ao despejo, caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação (cfr. n.º 1); e b) promover a execução das rendas, encargos ou despesas em dívida (cfr. n.º 2), dispondo as mesmas de poderes de autotutela declarativa e executiva para promover a execução tanto do despejo do arrendatário como do valor devido pelo mesmo a título de rendas, encargos ou despesas.

Em todo o caso, como se dá conta na decisão recorrida, também se chegaria à mesma conclusão por força do o disposto no n.º 3 do artigo 17.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, onde se prevê que "Compete aos tribunais administrativos conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento apoiado", decorrendo deste normativo que não integra a competência dos tribunais administrativos, ordenar o despejo assente na falta de pagamento de rendas, assim como a execução das rendas devidas, uma vez que se trata de situações que não contendem com a invalidade mas que têm a ver com a execução do contrato e assentam em título executivo consubstanciado em certidão negativa que ateste a falta de pagamento, a qual é emitida pela própria entidade que detém a habitação em regime de

arrendamento apoiado.

No sentido de que a Lei n.º 81/2014, de 19/12, passou a atribuir poderes de autotutela declarativa e executiva em relação aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor, pronunciou-se o Acórdão do TCAS, de 18/06/2020, processo 644/18.4BESNT, no qual se sumariou a seguinte jurisprudência, a cuja fundamentação aderimos:

«I . Sem que seja possível extrair uma solução expressa e inequívoca da letra da lei, a questão de saber a quem cabe a legal competência para decidir a execução do despejo no âmbito dos contratos de arrendamento de renda apoiada, há-de decorrer da interpretação conjugada de um conjunto de preceitos da Lei n.º 81/2014, de 19/12, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24/08, a saber, os artigos 17.º, n.º 3, 28.º, 28.º-A e 35.º, n.º 3.

II. Os tribunais administrativos são competentes para conhecer das matérias relativas à invalidade ou cessação dos contratos de arrendamento de renda apoiada, mas sem que se preveja a competência judicial em matéria de despejo, sendo essa competência atribuída aos órgãos administrativos.

III. Quanto ao despejo estabelece o artigo 28.º da Lei n.º 81/2014, de 19/12, na redação conferida pela Lei n.º 32/2016, de 24/08, que caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação, cabe ao senhorio levar a cabo os procedimentos subsequentes, nos termos da lei, atribuindo a competência da decisão do despejo aos dirigentes máximos, dos conselhos de administração ou dos órgãos executivos das entidades referidas no n.º 1 do artigo 2.º, consoante for o caso, in casu, ao Presidente da Câmara Municipal, sem prejuízo da possibilidade de delegação de competência.

IV. Quando o despejo tenha por fundamento a falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, a decisão de promoção da correspondente execução deve ser tomada em simultâneo com a decisão do despejo, o que significa que neste caso se confere a competência legal para determinar não apenas o despejo, mas a sua execução, a um órgão administrativo.

V. Especificamente no caso de o despejo ter por fundamento a falta de pagamento das rendas, o legislador conferiu à Administração o poder de decidir o despejo e de o executar, consagrando, por isso, o despejo administrativo.

VI. Tratando-se de um poder administrativo, de autotutela declarativa e de autotutela executiva, exclui-se a competência jurisdicional dos tribunais administrativos para a execução do despejo.»

Esta jurisprudência foi novamente reiterada pelo TCAS, em acórdão de 19/05/2022, processo n.º 689/18.4BESNT, conforme se retira do seguinte sumário:

«I – Nos termos do art.º 28º da Lei nº 81/2014, de19.12, na redação dada pela Lei nº 32/2016, de 24.8, que se aplica aos contratos existentes à data da sua entrada em vigor ao abrigo de regimes de arrendamento de fim social, nomeadamente de renda apoiada, por força do disposto no art.º 39º, nº 2 da mesma Lei, o Município tem competência legal para levar a cabo os procedimentos subsequentes à decisão administrativa de resolução do contrato. A saber, o Município pode determinar e executar o despejo administrativo, nos termos da lei.

II - Não sendo impugnada a decisão administrativa de resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de pagamento de rendas, encargos ou despesas, não existe litígio carente de solução judicial, dispondo o órgão administrativo de poder administrativo para ordenar e executar o despejo.

III – Sem necessidade de recorrer à via judicial para fazer valer a sua pretensão de despejo e de pagamento de rendas, encargos ou despesas, falta ao Município interesse em agir na instauração da ação administrativa.»

Aqui chegados, subsiste a questão de saber se esses poderes são igualmente conferidos à Apelante, tratando-se como se trata, de um empresa pública municipal.

Não vemos na lei nenhum impedimento a que esses poderes possam ser exercidos por uma empresa pública municipal, como é o caso da Apelante.

Note-se que com a revogação do Decreto-Lei n.º 166/93, a própria Lei nº 81/14 passou a prever o arrendamento apoiado, enquanto "…regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, **do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais,** que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam" (artigo 2º nº 1), aplicando-se ainda "…ao arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários".

Por outro lado, considerando o disposto no n.º 3 do artigo 17.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, é de concluir que os Tribunais Administrativos não passam a deter competência para conhecer de questões atinentes à execução do contrato de arrendamento se/ou quando o contrato de arrendamento tiver como senhorio uma empresa pública municipal.

As razões expostas, forçam-nos a concluir pela improcedência do invocado fundamento de recurso.

b.2 Da inaplicabilidade do regime do artigo 179.º do CPA ao caso em apreço.

3.4. A Apelante pretende que o artigo 179.º do CPA não é aplicável às empresas públicas municipais, como é o seu caso, porquanto é uma pessoa coletiva de direito privado e não atua sob delegação do município, gozando de autonomia administrativa, financeira e patrimonial.

Defende que em face ao teor do artigo 179º do CPA, caso o legislador pretendesse conceder às empresas locais a possibilidade de execução coerciva de obrigações pecuniárias, tê-lo-ia feito, retirando a expressão "pessoa coletiva pública" da norma inserta no artigo 179.º do CPA, o que não fez porque quis intencionalmente reservar a possibilidade de recurso à execução fiscal às pessoas coletivas públicas. Por outro prisma, e sem prescindir, alega que o artigo 17º n.º 2 da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei no 32/2016 (regime do arrendamento apoiado para habitação) determina que o contrato de arrendamento apoiado tem a natureza de contrato administrativo (e não ato administrativo), pelo que, estando-se perante uma relação contratual não é possível o recurso ao mecanismo previsto no artigo 179.º nº1 do CPA, quando consagra o recurso ao processo de execução fiscal, tal como regulado na legislação do processo tributário, conquanto faz depender tal possibilidade de as prestações pecuniárias devidas a uma pessoa coletiva pública o serem "por força de um ato administrativo".

Subscrevemos, a este respeito, o que foi decidido pelo Tribunal a quo. O facto de estarmos perante uma pessoa coletiva de direito privado não afasta automaticamente a possibilidade de as mesmas poderem

recorrer ao mecanismo previsto no artigo 179.º do CPA.

Conforme se professou na sentença recorrida « no que especificamente concerne à execução das rendas em dívida, e ainda que não resultasse das normas acima enunciadas esse poder de autotutela executiva por parte das entidades que detêm habitações em regime de arrendamento apoiado, sempre o mesmo se retiraria da aplicação do disposto no artigo 179.º do Código do Procedimento Administrativo, n.ºs 1 e 2, relativamente à "Execução de obrigações pecuniárias". Aí se dispõe o seguinte: "1 - Quando, por força de um ato administrativo, devam ser pagas prestações pecuniárias a uma pessoa coletiva pública, ou por ordem desta, segue-se, na falta de pagamento voluntário no prazo fixado, o processo de execução fiscal, tal como regulado na legislação do processo tributário. 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, o órgão competente emite, nos termos legais, uma certidão com valor de título executivo, que remete ao competente serviço da Administração tributária, juntamente com o processo administrativo."

Em primeiro lugar, embora o dever de pagamento das rendas, a cargo do arrendatário, não resulte directamente de um acto administrativo, o contrato de arrendamento apoiado – que é um contrato administrativo, nos termos do n.º 2 do artigo 17.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de Dezembro – tem objecto passível de acto administrativo. Efectivamente, a atribuição das habitações em regime de arrendamento apoiado ocorre mediante concurso e o contrato assenta em decisão de atribuição da habitação (que consubstancia um acto administrativo), proferida subsequentemente ao concurso e na sequência de requerimento do arrendatário nesse sentido. Porém, a entidade que detém a habitação em regime de arrendamento apoiado, em vez de atribuir a habitação exclusivamente através de acto administrativo, celebra um contrato com o arrendatário, por meio do qual ambos acordam os termos em que se conciliam os seus interesses recíprocos no caso concreto, servindo o contrato esse fim. Tendo o contrato de arrendamento apoiado objecto passível de acto administrativo, é aplicável o disposto no artigo 179.º quando o arrendatário não proceda ao pagamento das rendas devidas, caso em que está a entidade que detém a habitação em regime de arrendamento apoiado legitimada a recorrer ao processo de execução fiscal para cobrança das quantias devidas a esse título.

Em segundo lugar, apesar de, no caso em apreço, a entidade que detém a habitação em regime de arrendamento apoiado não ser uma pessoa colectiva pública – sendo a autora, diferentemente, uma empresa municipal de natureza privada -, é-lhe aplicável a norma do artigo 179.º do CPA uma vez que a mesma se mostra sistematicamente inserida na parte IV do CPA, relativa à actividade administrativa, e, por força do n.º 1 do artigo 2.º do CPA, as disposições do CPA respeitantes à actividade administrativa são aplicáveis à conduta de quaisquer entidades, independentemente da sua natureza, adoptada no exercício de poderes públicos ou regulada de modo específico por disposições de direito administrativo, sendo indubitável que a entidade que detém a habitação em regime de arrendamento apoiado exerce poderes públicos na execução do contrato de arrendamento apoiado, nos termos acima já explanados.

Neste sentido, na vigência do CPA de 1991, escreviam MÁRIO ESTEVES DE OLIVEIRA/ PEDRO COSTA GONÇALVES/ JOÃO PACHECO DE AMORIM, então a respeito do artigo 155. º (mas com redacção idêntica à actualmente em vigor no artigo 179.º do CPA/2015): "Outra questão é, se, no caso de entes jurídico-privados, não havendo pagamento voluntário das quantias que lhes sejam devidas em consequência de acto administrativo da sua competência, eles podem, ou não, socorrer-se do processo de execução fiscal

aqui previsto, já que o preceito se refere apenas às pessoas colectivas de direito público. Temos por evidente que as razões materiais que determinaram o legislador a prescrever o processo de execução fiscal judiciária para as prestações pecuniárias fixadas em acto administrativo de entes públicos valem igualmente para o caso de execução dos actos administrativos daqueles outros entes" (cfr., dos autores, Código do Procedimento Administrativo – Comentado, 2.ª edição, edição de 1997, Almedina, pp. 734 e 735).

Assim, fazendo aplicação do disposto no artigo 179.º do CPA, na falta de pagamento das rendas devidas, a entidade que detém a habitação em regime de arrendamento apoiado tem o poder de recorrer à execução fiscal com vista à concretização do pagamento da dívida.»

No caso, pese embora, como argumenta a Apelante, as prestações pecuniárias em dívida – as rendas – não sejam devidas em função de um ato administrativo, mas em virtude do incumprimento do contrato (não pagamento das rendas devidas) por parte do inquilino, importa ter presente que estamos perante uma relação jurídica administrativa, e não perante um acordo de direito privado.

É consabido que o contrato administrativo constitui um processo próprio do agir da Administração, mediante o qual se criam, modificam ou extinguem relações jurídicas, disciplinadas em termos específicos do sujeito administrativo, entre pessoas coletivas da administração ou entre a Administração e os particulares – cfr. Sérvulo Correia, in Legalidade e Autonomia Contratual nos Contratos Administrativos, Coimbra, 1987, pág.396.

A noção de contrato administrativo assenta, como tal, em dois elementos essenciais: o acordo de vontades e o critério que confere administratividade a esse acordo.

No caso, ao contrato de arrendamento em causa aplica-se o regime da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016 (regime do arrendamento apoiado para habitação), cujo regime substantivo regula aspetos da relação contratual de arrendamento em termos especiais pelo facto de a Administração ser parte, para além do fim de imediata utilidade pública que esses contratos visam, de propiciar habitação digna em condições acessíveis a famílias de menores recursos.

E sendo assim, estamos perante um contrato com objeto passível de ato administrativo, ou seja, de um acordo administrativo cujos efeitos também seriam suscetíveis de geração por ato administrativo.

O regime dos contratos administrativos com objeto passível de ato administrativo não pode afastar-se do regime de legalidade do ato administrativo com o mesmo objeto e idêntica regulamentação da situação concreta".

Como tal, bem se entendeu na sentença recorrida, que o disposto naquele artigo 179.º do CPA não afasta a sua aplicabilidade ao caso.

Termos em que se confirma a decisão recorrida, impondo-se julgar o presente recurso totalmente improcedente.

**

IV-DECISÃO

Nesta conformidade, acordam os Juízes Desembargadores deste Tribunal Central Administrativo do Norte

em negar provimento ao recurso e, em consequência, confirmam a decisão recorrida.

Custas pela Apelante (art.º 527º, n.ºs 1 e 2 do CPC).

*

Notifique.

*

Porto, 23 de junho de 2022

Helena Ribeiro

Nuno Coutinho

Ricardo de Oliveira e Sousa

Fonte: http://www.dgsi.pt