

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 0824202**

**Relator:** CANELAS BRÁS

**Sessão:** 19 Maio 2009

**Número:** RP200905190824202

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO.

**Decisão:** REVOGADA A DECISÃO.

**ABUSO DE DIREITO**

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

**RESOLUÇÃO**

## Sumário

I - O abuso do direito constitui limite ao seu uso (artigo 334º C.Civil).  
II - Mas não excede os seus limites de uso a pretensão do proprietário de ver resolvido o contrato de arrendamento, por falta de residência dos inquilinos no arrendado — ainda que isso tenha ocorrido por não ter o senhorio realizado as obras necessárias a manter ali condições de habitabilidade — se os inquilinos o não avisaram da necessidade dessas obras e foram habitar, na mesma cidade, casa própria que entretanto haviam adquirido.

## Texto Integral

RECURSO Nº. 4202/2008-2 - APELAÇÕES (PÓVOA de VARZIM)

Acordam os juízes nesta Relação:

Apelação da Autora (alegação a fls. 330 a 346):

A recorrente “B....., Lda.”, com sede na Rua ....., n.º .., freguesia de ....., Póvoa de Varzim vem interpor recurso da sentença proferida no ..º Juízo do Tribunal Judicial dessa comarca, nesta acção declarativa de condenação, com processo ordinário (a fls. 93), que aí instaurou contra os recorridos C..... e esposa D....., residentes na Rua ....., n.º .., .....

Póvoa de Varzim, intentando ver revogada a douta sentença da 1ª instância que absolveu os Réus do pedido de despejo que formulara na acção, alegando, para tal e em síntese, discordar da “resposta excessiva ou exorbitante que o Tribunal ‘a quo’ deu ao quesito 16º”, contemplando tal resposta “factos não contidos na respectiva pergunta”. Depois, não há qualquer abuso de direito da sua parte no pedido de despejo dos RR., como se decidiu, com o fundamento de que foram habitar casa própria que entretanto adquiriram, não constituindo tal abuso causa de exclusão, prevista na lei, do direito do senhorio a resolver o contrato de arrendamento com base na falta de residência permanente no locado (não tendo os inquilinos avisado o senhorio da necessidade das obras, em face da resposta negativa dada ao quesito 19º, assim não havendo mora da sua parte para se poder falar em qualquer abuso de direito). “No caso sub judice a falta de residência permanente dos recorridos, amplamente provada, não foi apenas devida ao locador, que não cumpriu com a obrigação consistente em realizar no arrendado todas as obras necessárias para assegurar o gozo da coisa locada ou pelos receios pela segurança, mas também pela ausência de quaisquer obras por parte do inquilino, pelo facto de não avisarem o senhorio dessa necessidade e pelo facto de já estarem à espera de ocupar a casa nova que adquiriram”, aduz. Ao recurso deve, pois, ser dado provimento, revogando-se a sentença recorrida. Os recorridos C..... e D..... apresentam contra-alegações (fls. 351 a 360), para dizerem, também em síntese, que não assiste razão à recorrente, pois que a resposta dada ao quesito 16º cabe ainda, “de alguma forma”, no teor do próprio quesito formulado. E saíram os Réus do locado por motivo de força maior, estranho à sua vontade – o estado de degradação a que chegou o imóvel, que se não pode concluir que o senhorio não conhecia, apesar da resposta negativa ao quesito 19º. Tudo motivos para que se não dê agora provimento ao recurso apresentado.

#### Apelação dos Réus/Reconvintes (alegação a fls. 500 a 507):

Por seu turno, vem os referidos C..... e D..... interpor também recurso da mesma douta sentença, intentando vê-la agora revogada na parte que lhes é desfavorável, isto é, quando absolve a Autora do pedido reconvenicional de condenação da mesma a efectuar obras no arrendado, alegando, para tanto e em síntese, que a senhoria deve efectivamente vir a ser condenada a realizar essas obras (“não são, por isso, razões meramente de equilíbrio contratual e boa fé na execução dos contratos que justificam a realização de obras nos imóveis locados ou não, mas outras que se prendem com a necessidade de segurança e salubridade das pessoas em geral”, tendo sido considerado

comprovado “que os recorrentes deixaram de habitar o locado com carácter de permanência desde finais de 2000 e que o fizeram mercê do elevado estado de degradação do locado”, “em suma, porque a locatária não realizou as obras de conservação a que estava obrigada, não obstante ter conhecimento do estado em que o arrendado se encontrava”, aduzem). São “termos em que deve o presente recurso de apelação ser julgado procedente e, em consequência, ser parcialmente revogada a sentença proferida pelo Meritíssimo Juiz ‘a quo’, substituindo-a por acórdão que condene a recorrida a realizar obras no locado” (sic).

A recorrida “B....., Lda.” apresenta as suas contra-alegações (a fls. 516 a 524), para dizer, também em síntese, que não lhe merece a douda sentença em crise qualquer reparo - “na parte em que julgou improcedente, por não provado, o pedido reconvenicional deduzido pelos ora recorrentes” que pretendia obrigar a senhoria a realizar obras no locado (tanto mais quanto é certo estarem já os inquilinos/recorrentes a habitar a sua própria casa, que entretanto adquiriram; sendo que estavam a pagar uma renda de 35,75 euros mensais e exigem a realização de obras “cujo custo ascende a 18.500,00 euros”). São termos em que deverá vir a ser negado provimento ao recurso.

\*

Vêm dados por provados os seguintes factos:

I) Por contrato escrito e elaborado a 1 de Outubro de 1971, o Réu marido tomou de arrendamento à então proprietária do imóvel, E....., o primeiro andar, lado direito, do prédio urbano composto de uma morada de casas, sito na Rua ....., n.º .., desta cidade da Póvoa de Varzim, inscrito na matriz urbana sob o artigo 3254º (doc. n.º 1) - (alínea A) da Especificação).

II) O arrendamento, que se iniciou a 1 de Outubro de 1971, foi celebrado pelo prazo de um ano, mediante o pagamento de uma renda mensal de esc. 1.200 \$00 (mil e duzentos escudos), a pagar em casa do senhorio ou do seu representante, no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que respeitar, sendo que actualmente a renda mensal é de 35,75 (trinta e cinco euros, setenta e cinco cêntimos) - (alínea B) da Especificação).

III) Por escritura pública celebrada em 10 de Fevereiro de 2003, lavrada a fls. 55, do livro n.º E-277 de “Escrituras Diversas”, do 1.º Cartório da Secretaria Notarial da Póvoa de Varzim, a Autora adquiriu a F....., G..... e H..... o prédio cujo primeiro andar se encontra arrendado aos Réus (documento n.º 2) - (alínea C) da Especificação).

IV) A Autora é a actual dona e legítima proprietária do prédio em causa e,

assim, senhoria dos Réus, sendo como tal por estes reconhecido, pois lhe vêm pagando as respectivas rendas (alínea D) da Especificação).

V) Por escritura pública celebrada em 11 de Agosto de 2000, lavrada a fls. 62, do livro n.º 159-E, de 'Escrituras Diversas', do referido 1.º Cartório Notarial, os Réus adquiriram à 'I....., C.R.L.' um prédio urbano composto de casa rés-do-chão, andar, sótão e logradouro, sito no ....., Rua ....., n.º .., ou Rua ....., lote n.º .., freguesia e concelho da Póvoa de Varzim, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2617, e inscrito na matriz urbana sob o artigo 9302º (doc. n.º 3) - (alínea E) da Especificação).

VI) O prédio adquirido pelos Réus encontra-se isento do pagamento de contribuição autárquica desde o ano 2000 e até ao ano de 2009, por o mesmo se destinar a habitação própria e permanente dos Réus (doc. n.º 4) - (alínea F) da Especificação).

VII) Desde os finais de 2000 os Réus deixaram de habitar, com carácter de permanência e estabilidade o locado, nele se abstendo de preparar as suas próprias refeições diárias, não comendo, nem dormindo, passando desde então a fazê-lo no prédio que adquiriram e referido em E) - (respostas aos quesitos 1º, 2º e 3º).

VIII) Os RR habitam, com outros seus familiares, na casa que adquiriram pela escritura supra mencionada na alínea E), onde organizaram, com carácter de permanência e estabilidade, a sua vida doméstica e familiar, nela comendo, dormindo, aí recebendo os seus amigos e outros familiares (resposta quesito 4º).

IX) Desde finais de 2000, em algumas dependências do imóvel, desabou parte do tecto (resposta ao quesito 5º).

X) Numa das dependências do locado, o tecto estava escorado em ferro, para impedir que a restante parte do tecto desabasse (resposta ao quesito 6º).

XI) As escadas de madeira que dão acesso ao arrendado estavam podres, com buracos em vários degraus (resposta ao quesito 7º).

XII) Os Réus, a expensas suas, fizeram pequenas reparações nas escadas (resposta ao quesito 8º).

XIII) As escadas eram necessárias para permitir o acesso ao nível do primeiro andar do arrendado (resposta ao quesito 9º).

XIV) Em quase todas as dependências do arrendado existiam infiltrações de água ao nível dos tectos e das paredes (resposta ao quesito 10º).

XV) Em virtude dessas infiltrações de humidades, o material que revestia as paredes e tectos - papel de parede e tinta - estavam estragados (resposta ao quesito 11º).

XVI) Mercê da situação referida nas respostas aos quesitos anteriores os Réus foram viver para o prédio que adquiriram, referido em E) - (resposta ao

quesito 16º).

XVII) O locado situa-se no centro da Póvoa de Varzim, a não mais de 100 (cem) metros do estabelecimento comercial do casal, gerido pela Ré mulher (resposta ao quesito 17º).

XVII) Os Réus receberam a correspondência no locado até, pelo menos, finais de 2000 (resposta ao quesito 20º).

XVIII) Os Réus deixaram no locado apenas alguns móveis e outros objectos (respostas aos quesitos 21º e 22º).

XIX) O prédio, no estado em que se encontra, permite efectuar obras de conservação (resposta ao quesito 23º).

XX) O custo das obras necessárias à reparação do imóvel locado consiste na reparação do telhado, incluindo caleiras e rufos; aplicação de tectos falsos em pladour, incluindo rede para estabilização do tecto existente; a remoção integral do piso existente e substituição por soalho de pinho com quatro cm de espessura, incluindo enfardamento; reparação das paredes existentes, incluindo raspagem e retoques, bem como a aplicação de barramento de gesso-cola e pintura de cal alvejada; aplicação de uma escada nova, em madeira de pinho, para acesso interior ao primeiro andar; reparação total da instalação eléctrica; reparação de caixilharias de madeira existentes, incluindo vidros e envernizamentos e trabalho, 18.250,00 (dezoito mil, duzentos, cinquenta euros) - (respostas aos quesitos 24º e 25º).

\*

Ora, as questões que demandam apreciação e decisão deste tribunal 'ad quem' têm que ver, quanto ao recurso da Autora, com a possibilidade da mesma agir em abuso de direito ao pretender a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na falta de residência permanente dos inquilinos no locado, a partir do momento em que teria criado as condições para isso ao não realizar na casa as obras necessárias para nela se poder viver com o mínimo de dignidade e segurança e, quanto ao recurso dos Réus, igualmente com a possibilidade dos mesmos agirem em abuso de direito ao pretenderem que a Autora realize obras no prédio, avaliadas em 18.250,00 euros, para ali se poderem instalar de novo, sabendo-se que pagam uma renda de 35,75 euros/mês e habitam, desde o ano 2000, a sua própria casa também situada na mesma cidade da Póvoa de Varzim. É isso que 'hic et nunc' está em causa, como se vê das conclusões dos recursos apresentados.

Vejamos, então - tendo por assente que a douta sentença da 1ª instância tem necessariamente que ser alterada, pois não deixa de conduzir a uma solução de bloqueio, indesejável para todos: para a senhoria, que nada pode fazer, já que se mantém o arrendamento (continua com a casa vazia, degradada e a

degradar-se e a receber os tais 35,75 euros de renda); para os inquilinos, que a não podem habitar, pois a senhoria não foi condenada a fazer as obras (continuam a residir na sua própria casa, como desde o ano 2000 e a pagarem aqueles 35,75 euros de renda).

A) - Apelação da Autora 'B....., Lda.':

A Autora pretende a resolução do contrato de arrendamento por falta de residência permanente dos Réus no locado. A douta sentença recorrida teve por assente essa falta de residência dos Réus, mas considerou um abuso de direito vir a Autora pedir a resolução do arrendamento quando foi ela que deu causa à saída dos inquilinos da casa, por não ter realizado as obras necessárias a que a mesma propiciasse a segurança devida para nela se poder habitar.

E, efectivamente, ficou provado que por escritura pública datada de 11 de Agosto de 2000, os Réus adquiriram à "I....., C.R.L." um prédio urbano composto de casa rés-do-chão, andar, sótão e logradouro, sito no ....., freguesia e concelho da Póvoa de Varzim (alínea E) da Especificação);

Que o mesmo se encontra isento de contribuição autárquica desde o ano 2000 e até ao ano de 2009, por se destinar a habitação própria e permanente dos Réus (alínea F) da Especificação);

Que, desde os finais de 2000, os Réus deixaram de habitar, com carácter de permanência e estabilidade o locado, nele se abstendo de preparar as suas próprias refeições diárias, não comendo, nem dormindo, passando desde então a fazê-lo no prédio que adquiriram (respostas aos quesitos 1º, 2º e 3º);

E que habitam, com outros seus familiares, na casa que adquiriram pela escritura mencionada em E), onde organizaram, com carácter de permanência e estabilidade, a sua vida doméstica e familiar, aí comendo, dormindo, recebendo os seus amigos e outros familiares (resposta quesito 4º);

Que os Réus receberam a sua correspondência no locado até, pelo menos, finais de 2000 (resposta ao quesito 20º);

E que ali deixaram apenas alguns móveis e outros objectos (respostas aos quesitos 21º e 22º).

Temos, assim, caracterizada, sem margem para dúvidas, a típica falta de residência permanente dos inquilinos no arrendado, uma vez que transferiram e centralizaram noutro lugar as suas vidas (pessoal e familiarmente falando) - que usualmente se traduz por pernoitarem, fazerem as suas refeições e receberem a sua correspondência e amigos.

Ora, nos termos estabelecidos no artigo 64.º, n.º 1, alínea i) do Regime do

Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, pode o senhorio resolver o contrato se o arrendatário, destinando-se o prédio a habitação, “não tiver nele residência permanente, habite ou não outra casa, própria ou alheia” (sic).

Mas terá havido abuso de direito da senhoria nesse pedido de resolução do contrato, que à mesma obste, como se decidiu?

É que também ficou provado que, desde finais do ano 2000, em algumas dependências do imóvel, desabou parte do tecto (resposta ao quesito 5º);

Que numa das dependências do locado, o tecto estava escorado em ferro, para impedir que a restante parte do mesmo desabasse (resposta ao quesito 6º);

Que as escadas de madeira que dão acesso ao arrendado estavam podres, com buracos em vários degraus (resposta ao quesito 7º);

Que as escadas eram necessárias para permitir o acesso ao nível do 1.º andar do prédio (resposta ao quesito 9º);

Que em quase todas as suas dependências existiam infiltrações de água ao nível dos tectos e das paredes (resposta ao quesito 10º);

Que, em virtude dessas infiltrações de humidades, o material que revestia as paredes e tectos – papel de parede e tinta – estavam estragados (resposta ao quesito 11º);

Que, mercê da situação referida nas respostas aos quesitos anteriores os Réus foram viver para o prédio que adquiriram, referido em E) – (resposta ao quesito 16º).

A douta sentença assim decide – pela improcedência da pretensão – por considerar que, incumbindo ao senhorio a obrigação de realizar as obras, “tal situação reconduz-se a um verdadeiro ‘venire contra factum proprio’ por parte da Autora ao tentar obter a resolução do contrato de arrendamento com base na falta de residência permanente dos Réus” (sic).

Vejamos.

Estabelece o art.º 334.º do Código Civil ser “ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito”.

O Prof. Manuel de Andrade refere-se aos direitos exercidos em termos clamorosamente ofensivos da justiça (‘Teoria Geral das Obrigações’, pág. 63), a “hipóteses em que a invocação e aplicação de um preceito da lei resultaria no caso concreto intoleravelmente ofensiva do nosso sentido ético-jurídico embora lealmente se aceitando como boa e valiosa para o comum dos casos a sua estatuição”.

E o Prof. Antunes Varela escreve no seu 'Das Obrigações em Geral', vol. I, a páginas 436 a 438 que "há abuso de direito, segundo a concepção objectiva aceite no artigo 334.º, sempre que o titular o exerce com manifesto excesso dos limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim económico ou social desse direito. Não basta que o exercício do direito cause prejuízos a outrem. Naturalmente, a reclamação do crédito pelo credor abastado ao devedor em má situação económica será contrária aos interesses deste. O proprietário que constrói, no seu terreno, tirando as vistas ou a luz ao prédio vizinho, também pode prejudicar este. Mas em nenhum dos casos haverá, em princípio, abuso de direito, visto a atribuição do direito traduzir deliberadamente a supremacia de certos interesses sobre outros interesses com eles conflitantes. Para que o exercício do direito seja abusivo, é preciso que o titular exceda manifestamente os limites que lhe cumpre observar. Se, para determinar os limites impostos pela boa fé e pelos bons costumes, há que atender de modo especial às concepções ético-jurídicas dominantes na colectividade, a consideração do fim económico ou social do direito apela de preferência para os juízos de valor positivamente consagrados na própria lei. Não pode em qualquer dos casos afirmar-se a exclusão dos factores subjectivos nem o afastamento da intenção com que o titular tenha agido, visto este poder interessar, quer à boa fé ou aos bons costumes, quer ao próprio fim do direito".

Assim se exige, para haver abuso do direito, que seja manifesto o excesso (só podendo, por isso, os Tribunais fiscalizar a moralidade dos actos praticados no exercício de direitos ou a sua conformidade às razões sociais ou económicas que os legitimam, se houver manifesto abuso).

Mas, "in casu", não parece que tal tenha ocorrido.

É certo que a Autora não realizou as obras e que a casa ficou em estado de degradação - o que, aliado ao facto de já terem casa própria, levou os Réus a mudarem-se e a preencherem o pressuposto da falta de residência permanente no locado, de que agora a senhoria tira vantagem para poder invocar a resolução do contrato.

Porém, não se pode presumir que tivesse conhecimento da situação, pois que se tratavam de deteriorações interiores, na sua maior parte, e a senhoria não tem o direito de entrar no locado (desconhecendo-se o relacionamento entre a senhoria e os inquilinos, sendo certo que a casa foi adquirida já na constância do contrato de arrendamento aos seus anteriores proprietários, com os quais os inquilinos haviam contratado).

E havia um quesito expresso sobre a matéria, o 19º, que foi respondido de não provado: "Em 2000, os Réus, depois de o fazerem verbalmente por várias

vezes, comunicaram por escrito ao senhorio que o imóvel arrendado necessitava de obras devido ao seu estado avançado de degradação?”

Assim, se o senhorio não foi avisado da necessidade das obras por quem conhecia realmente a situação, como se pode entender que usou um facto por si criado em benefício próprio, fazendo valer o seu direito em manifesto abuso?

O contexto factual apurado – e a ele nos teremos que ater –, não traduz, na sua conduta, qualquer ofensa do nosso sentido ético-jurídico, de tal maneira que o exercício do seu direito à resolução do contrato e à devolução da casa não excede (muito menos manifestamente) os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

Dessarte, nada obsta a que se decrete a resolução do contrato, procedendo a acção e o recurso, nos termos que vêm peticionados.

O recurso é, pois, para atender, nesta parte, alterando-se em consequência o decidido na 1.ª instância.

[E prejudicada fica a questão do eventual excesso na resposta ao quesito 16.º da base instrutória, também objecto deste recurso da Autora.]

B) - Apelação dos Réus/Reconvintes C..... e esposa D.....:

Intentam os apelantes ver agora revogada a mesma douta sentença da 1.ª instância na parte que lhes é desfavorável, isto é, quando absolve a Autora do pedido reconvenicional de condenação a efectuar obras no arrendado. A seu ver, porque tiveram que deixar a casa por a senhoria não ter realizado as obras, deve a mesma vir a ser efectivamente condenada a realizá-las para poderem voltar.

A apelada diz que tal não deverá ocorrer, tanto mais que os inquilinos já se encontram a habitar a sua própria casa, que entretanto adquiriram; sendo que estavam a pagar a renda de 35,75 euros mensais e exigem a realização de obras “cujo custo ascende a 18.500,00 euros”.

A douta sentença recorrida desatendeu este pedido por considerar ter sido formulado em manifesto abuso de direito: “Afigura-se-nos, sem embargo, que a situação invocada pelos Réus no seu pedido reconvenicional constitui abuso do direito por parte dos inquilinos, já que não procederam atempadamente às obras indispensáveis no prédio para evitar o desabamento de parte do tecto do próprio prédio, ainda que com eventual direito ao reembolso (cfr. artigo 1036.º do Código Civil)”, ali se escreveu a propósito.

Porém, sem mais delongas, um tal pedido pressunha, naturalmente, a

manutenção em vigor, intacto na ordem jurídica, do contrato de arrendamento. Só isso justificava a realização de obras no arrendado para que os inquilinos ali pudessem regressar.

Mas como se decretou a respectiva resolução, 'rectius' a extinção total da relação jurídica, o recurso terá agora que improceder.

E, em conclusão, dir-se-á:

I. O abuso do direito constitui limite ao seu uso (artigo 334º C.Civil).

II. Mas não excede os seus limites de uso a pretensão do proprietário de ver resolvido o contrato de arrendamento, por falta de residência dos inquilinos no arrendado - ainda que isso tenha ocorrido por não ter o senhorio realizado as obras necessárias a manter ali condições de habitabilidade - se os inquilinos o não avisaram da necessidade dessas obras e foram habitar, na mesma cidade, casa própria que entretanto haviam adquirido.

\*

Decidindo.

Assim, face ao que se deixa exposto, acordam os juízes nesta Relação em conceder provimento apenas à apelação da Autora e, em consequência, julgar a acção procedente, por provada, e declarar resolvido o contrato de arrendamento.

Custas pelos Réus nos dois recursos.

Registe e notifique.

Porto, 19 de Maio de 2009

Mário João Canelas Brás

Manuel Pinto dos Santos (d.v.)

Cândido Pelágio Castro de Lemos