jurisprudência.pt

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1918/18.0T8PVZ.P1

Relator: MARIA GRAÇA MIRA
Sessão: 19 Maio 2020
Número: RP202005191918/18.0T8PVZ.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

ARRENDAMENTO **DESPEJO** **FALTA DE PAGAMENTO DE RENDA**

MEIO PROCESSUAL

Sumário

No actual regime do arrendamento urbano, os senhorios podem optar livremente pelo meio judicial da acção despejo para obter a resolução do contrato com fundamento em falta de pagamento de renda, designadamente quando pretenderem cumular fundamentos de resolução que não possam operar extrajudicialmente ou quando desconhecerem o paradeiro do arrendatário.

Texto Integral

Processo n.º 1918/18.0T8PVZ.P1

Acordam na Secção Cível (1ª Secção), do Tribunal da Relação do Porto:
*
I – B..., S. A., NIPC ....., com sede na Rua ..., n.º ..., ..., Braga, instaurou contra **C... LDA.**, NIPC ....., com sede no ... – ..., ..., ..., Amarante, e contra **D...**, contribuinte n.º ....., residente na Travessa ..., n.º .., ..., Porto, a presente acção declarativa com forma de processo comum (acção de despejo), formulando os seguintes pedidos:
«Deve ser decretada a cessação do contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas e em consequência serem a 1.ª Ré e a 2.ª Ré condenadas, solidariamente, no pagamento à Autora, da quantia global de EUR. 8.828,03€, de acordo com o alegado na causa de pedir e, bem assim, dos juros que se venceram até efectivo e integral pagamento, contados da data da

entrada em juízo desta petição.
Deve ainda ser decretado o respectivo despejo, condenando-se a 1.ª Ré a entregar de imediato à Autora o imóvel livre e desocupado e ainda a pagar-lhe as rendas que se vencerem até à efectiva restituição, respondendo também por este valor solidariamente a 2.ª Ré.
Mais devem as Rés ser condenadas no pagamento de todas as custas e despesas processuais, honorários do mandatário da Autora e mais que for de Lei, de acordo com liquidação que se relega para momento posterior em execução de sentença».
Para tanto, alegou que:
"1.º - A Autora é dona e legítima possuidora do armazém identificado como fração "Q", sito no empreendimento imobiliário denominado por E…, sito na Rua …, n.º …, …. – … Maia, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º …. da freguesia de …, concelho da Maia, descrito na Conservatória Predial da Maia sob o número 2695/20050223 - Q e com o Alvará de Utilização n.º ….../05 emitido em .. de Agosto de 2005 pela Câmara Municipal E… - tudo conforme impressão de certidão predial permanente com o código de acesso Código de acesso PP-….-…..-……-…… e caderneta predial urbana obtida via internet em 10/07/2018, referente ao Serviço de Finanças 1805 – F… que ora se juntam como documentos n.ºs 1 e 2 e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.
2.º - A Autora deu de arrendamento a fração supra identificada à 1.ª Ré, que, assim, a arrendou.
3.º - A 2.ª Ré outorgou o aludido contrato de arrendamento na qualidade de fiadora.
4.º - O contrato de arrendamento foi celebrado pelo prazo efectivo de 5 (cinco) anos, com início no dia 01 de Abril de 2015 e termo em 31 de Março de 2020, considerando-se automaticamente renovado por sucessivos e iguais períodos de 5 (cinco) anos, enquanto não fosse denunciado por qualquer das partes com a antecedência e pela forma legal.
5.º - Foi convencionada nesse contrato pelas partes outorgantes uma renda anual ilíquida no primeiro ano de vigência de EUR. 20.400,00€ (vinte mil e quatrocentos euros), atualizável anualmente de acordo com o previsto nos artigos 24º e 25º do NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), a pagar pela 1.ª Ré em prestações mensais ilíquidas de EUR. 1.700,00€ (mil e setecentos euros), até ao primeiro dia útil do mês anterior aquele a que dissesse respeito, por transferência bancária para a conta com o n.º ……. e com o NIB …… da F….
6.º - Sendo que, atualmente, a renda encontra-se, por força da actualização legal devida, fixada em EUR. 1.731,08€.

7.º - A 1.ª Ré comprometeu-se ainda, além do mais e sob pena de indemnização, a manter o locado em bom estado de conservação e limpeza – tal como, de resto, lhe foi entregue –
8.º - De forma a devolvê-lo, findo o contrato, com todas as chaves e pertenças.
9.º - Responsável é, ainda, a 1.ª Ré junto da Autora pelas despesas que comprovadamente vierem a ser suportadas no âmbito deste processo, e outros que lhe sucedam, nomeadamente de natureza executiva, seja com honorários do mandatário subscritor, seja com taxa e custas de justiça ou despesas e honorários com agente de execução, atento o estipulado na cláusula 11.ª do contrato de arrendamento outorgado com a Autora,
10.º - Cuja quantificação, se remete para momento posterior e em liquidação do douto julgado que se vier a proferir, atenta a impossibilidade em proceder, neste momento e fase processual, a essa liquidação - tudo conforme contrato de arrendamento que ora se junta como doc. 3 e cujo teor aqui se dá por reproduzido para todos os efeitos legais.
11.º - Na data da assinatura do contrato de arrendamento a 1.ª Ré comprometeu-se a efetuar o pagamento das respetivas rendas junto da Autora,

12.º - Sucede que a 1.ª Ré não tem cumprido com tal obrigação,
13.º - Pese embora a Autora sempre tenha desempenhado fielmente as suas, mormente assegurando-lhe o gozo do locado para os fins a que o mesmo se destina.
14. º - Sendo que neste momento encontra-se em dívida o valor ilíquido de EUR. 8.655,40€ referente às rendas vencidas e não pagas dos meses de julho de 2018 a novembro de 2018 inclusive, de acordo com a tabela infra:

Documento	Data	Referente Ao mês	Valor Bruto Pendente	Valor Líquido Pendente
Factura de renda	..... 01.06.2018	Jul -18	1.731,08€	1.298,31€
Factura de renda	..... 01.07.2018	Ago-18	1.731,08€	1.298,31€
Factura de renda	..... 1.08.2018	Set-18	1.731,08€	1.298,31€
Factura de renda	..... 01.09.2018	Out-18	1.731,08€	1.298,31€
Factura de renda	..... 01.10.2018	Nov-18	1.731,08€	1.298,31€

- cfr. faturas que se juntam como docs. 4 a 8 e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.
15.º - Importe ao qual crescem EUR. 172,63€ de juros calculados às respetivas taxas legais, in casu de 7,00%,
16.º - O que perfaz um total, até à presente data, de EUR. 8.828,03€ que a Autora ora reclama da 1.ª Ré a título de rendas vencidas e não pagas.
17.º - Pelo pagamento junto da Autora do valor supra referido e, bem assim, dos respetivos juros vincendos e demais despesas é a 2.ª Ré D…, porquanto.
18.º - Se obrigou, nos termos do convencionado na cláusula 14.º do contrato de arrendamento junto como documento n.º 3, a ser principal fiadora e pagadora, com renúncia ao benefício da excussão prévia, de todos os valores, fosse de rendas em atraso ou outros, junto da aqui Autora,
19.º - Tendo nele outorgado, para esse efeito, na qualidade de fiadora da 1.ª Ré – relação de fiança que segue invocada para todos os legais efeitos.
…"
A Autora baseia, pois, a sua pretensão na existência de um contrato de arrendamento e no não pagamento das rendas devidas.
Regularmente citadas, as Rés não contestaram.
Foi proferido despacho a considerar confessados os factos articulados na petição inicial (art. 567.º, n.º 1 do Código de Processo Civil) e dado cumprimento ao disposto no art. 567.º, n.º 2 do Código de Processo Civil.
A Autora apresentou alegações (fls. 32 e segs.).
Oportunamente, foi proferida a respectiva sentença que assim decidiu: "a) declara-se resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre B…, S. A. e C…, Lda. relativo ao prédio urbano sito na Rua …, n.º …, na freguesia de …, concelho da …, inscrito na respetiva matriz urbana sob o art. …. e descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial da … sob o n.º 2695/20050223-Q;
b) condena-se a Ré C…, Lda. a entregar à Autora B…, S. A. o imóvel identificado em a);
c) condenam-se a Ré C…, Lda. e a Ré D…, solidariamente, a pagar ao Autor a quantia de €8.655,40 (oito mil, seiscentos e cinquenta e cinco euros e quarenta cêntimos) a título de rendas vencidas e não pagas à data da propositura da ação; acrescida do valor correspondente às rendas vencidas desde a data da propositura da ação até ao trânsito em julgado desta decisão e do valor correspondente à renda, por cada mês subsequente ao trânsito em julgado desta decisão e até entrega efetiva do arrendado; acrescendo a todas essas quantias os respetivos juros de mora, à taxa legal.
Condenam-se as Rés a pagar as custas (art. 527.º do Código de Processo Civil)."
*

Inconformada, a R. C..., Ldª interpôs recurso de apelação e apresentou as respectivas alegações, cujas **conclusões** têm o seguinte conteúdo:

I - MATÉRIA DE DIREITO

O Ilustre Julgador entendeu que o Tribunal era competente em razão da nacionalidade, da matéria e da hierarquia, que era o processo próprio e estava isento de nulidade, assim como entendeu que inexistem quaisquer exceções ou questões prévias que cumprisse conhecer e que obstassem à apreciação do mérito da causa, Julgando assim procedente a ações e em consequência declarando resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre as partes e condenando a ora Recorrente a entregar o imóvel à Autora.

No entanto, a Recorrente não se pode conformar com tal posição, entendendo que a presente ação deveria ter sido rejeitada liminarmente.

Isto porque,

No que respeita à falta de pagamento da renda pelos R.R., diz o nº 3 do art.º 1083º do Código Civil: "É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos nºs 3 e 4 do artigo seguinte".

Conjugando tal preceito com o artigo 1084º nº 2 do Código Civil, inserido pelo legislador num contexto imperativo, harmonizando-o com o artigo 14º nº 1 do NRAU, partilhamos do entendimento que o legislador tomou uma concreta opção, não consentindo a nosso ver o uso de qualquer outra forma de processo que não a acção especial de despejo em que é competente o Balcão Nacional de Arrendamento.

Sobre esta questão pronunciou-se o Acórdão da Relação de Coimbra datado de 15/04/08 – Proc. 937/07 (consultáveis em: http//www.dgsi.pt), no sentido de que o interesse em agir é um pressuposto processual referente às partes, cuja falta consubstancia uma exceção dilatória inominada e como tal de conhecimento oficioso.

No mesmo sentido, veja-se ainda TRG de 30/04/2009, Proc. 5967/08.8TBBRG.G1, consultável em www.dgsi.pt.

O recurso aos tribunais pressupõe a existência de um direito que careça da intervenção daqueles, a fim de se evitar algum prejuízo relevante para o seu titular. Exige-se uma "necessidade justificada, razoável, fundada, de lançar mão do processo ou de fazer prosseguir a acção" (Antunes Varela, Manual de Processo Civil, Coimbra Editora, 1984, pág.171).

Essa necessidade de não sobrecarregar os tribunais com ações inúteis é uma razão de ordem pública, que justifica o seu conhecimento oficioso, ao abrigo do art.º 578.º do CPC (vide Lebre de Freitas, "Introdução ao Processo Civil",

3.ª edição, 2013, Coimbra Editora, pág. 35, nota 17; também, Paulo Pimenta, "Processo Civil Declarativo", 2.ª edição, Almedina, páginas 89 a 92).
Entende a Recorrente que a A. recorreu inutilmente aos tribunais, uma vez que deveria ter resolvido o contrato de arrendamento por meio de comunicação extrajudicial, conforme o prevê o art.º 9.º n.º 7 do NRAU, e cabia-lhe, quer para obter a restituição do locado, quer para receber as quantias a que se considerava ter direito, o recurso ao procedimento especial de despejo previsto no art.º 15.º e seguintes do NRAU.
Pelo que, a presente ação enferma do vício de falta de interesse processual, que determinaria a absolvição da R. da instância.
Partilhamos também do entendimento de que a apreciação desta questão no sentido ora perfilhado, beneficiará com a abordagem da alteração introduzida, na parte pertinente, no regime da cessação do arrendamento urbano pela Lei n.º 6/2006, de 27.02 (Novo Regime do Arrendamento Urbano – NRAU), e evolução subsequente.
O texto dos citados n.ºs 1 e 2 do artigo 1084.º do CC, conjugado com o disposto no art.º 1080.º do Código Civil – versão original do NRAU ("o disposto nesta subsecção tem natureza imperativa, salvo disposição em contrário"), assim como a redação do n.º 1 do art.º 14.º do NRAU ("a acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, e segue a forma de processo comum declarativo") impõem que o senhorio não possa recorrer aos tribunais para obter a declaração judicial da resolução do contrato de arrendamento no caso do presente processo.
Veja-se que o Autor não alega sequer qualquer dificuldade em interpelar o arrendatário para lhe comunicar a resolução, nem qualquer outra.
Entendemos que outro argumento favorável ao entendimento adotado, é o facto de Lei n.º 31/2012, de 14.8, que reviu o NRAU, não ter interferido nesta polémica (como reconhecem os defensores da tese restritiva - cfr. Maria Olinda Garcia, Arrendamento Urbano anotado, regime substantivo e processual (alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012), Coimbra Editora, 2013, 2.ª edição, p. 188; Elizabeth Fernandez, "O procedimento especial de despejo (revisitando o interesse processual e testando a compatibilidade constitucional)", in Julgar, n.º 19, Jan.-Abril 2013, Coimbra Editora, p.71).
Constata-se ainda que na sequência da revisão do NRAU a lei deixou de atribuir à comunicação da resolução do contrato força de título executivo. A comunicação de resolução do contrato, que passou a admitir, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, a notificação por carta registada com aviso de receção (al. d) do n.º 7 do art. 9.º) passará a instruir o procedimento especial de despejo, instituído pelo NRAU

(revisto) no art.º 15.º.
Sem prescindir, entende a Recorrente que a Autora deveria ter comunicado à Recorrente e à fiadora o montante em dívida, por carta registada com aviso de receção ou por notificação judicial avulsa, nos termos do art. 1084º do C.C. e do art. 9º e 14º e 15º do NRAU.
Desde já, por cautela de patrocínio, se dá aqui por integralmente reproduzidos os factos alegados infra, com relevância para as alegações para a matéria de direito.
II - MATÉRIA DE FACTO
Atendendo à factualidade considerada provada, assim como aos documentos juntos aos autos, concretamente ao contrato de arrendamento junto como documento n.º 3, e cujo teor foi dado como reproduzido na petição inicial (item 10. da p.i.), verificamos na cláusula quinta do referido contrato que a Recorrente entregou à Autora aquando a assinatura do contrato, "a quantia líquida de € 3.400,00 (três mil e quatrocentos euros), a título de caução - garantia pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente contrato, nomeadamente como forma de pagamento de rendas (...) podendo este valor ser movimentado para todos os efeitos legais, a partir da referida (presente) data (...)."
Ora, considerando o contrato de arrendamento junto aos autos pela Autora, impunha que na Douta sentença tal valor fosse descontado no valor das rendas em falta, considerando o acordado entre as partes, e devidamente comprovado nos autos.
Acresce ainda que considerando o pagamento do valor de €3.400,00 (três mil e quatrocentos euros) já não estariam em dívida três rendas, pelo que deveria o Autor alegar os factos que fundamentam a resolução contratual, nos termos e para os efeitos da cláusula geral prevista no n.º 1 e 2 do art. 1083º do C.C., ou seja, o incumprimento que pela gravidade ou consequências tornasse inexigível ao Autor a manutenção do contrato.
Não sendo assim aplicável o n.º 3 do art. 1083º do C.C. , mas sim o n.º 1 e 2 da referida disposição legal.
Ora, não se encontrando tais factos essenciais alegados deveria ter improcedido o pedido de resolução nos termos e para os efeitos do artigo 552º, 1 d) e art. 5º, n.º 1 do C.P.C.
Pelo exposto, estamos perante um caso de ineptidão da petição inicial, pelo que nos termos e para os efeitos da alínea a) do n.º 2 do art. 186º do C.P.C., deveria o Ilustre
Julgador considerar nulo todo o processo.
Pelo exposto, se requer a V. Exas. que se dignem a julgar procedente o presente recurso, com a consequente absolvição das Rés da instância, por

falta de interesse processual da A. ou, caso V. Exa. assim o entenda, com a consequente nulidade de todo o processo, por ineptidão da petição inicial. Fazendo assim, inteira e sã Justiça!

Foram juntas contra-alegações, cujas conclusões têm o seguinte teor:
I - A apelação da Recorrente carece de qualquer fundamento de facto ou de direito e deverá, por isso, improceder totalmente;
II - O meio extrajudicial de resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, previsto no N.R.A.U., é optativo e não imperativo – cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, proc. n.º 438/08.5YXLSB.LS.S1, datado de 06.05.2010;
III - O procedimento especial de despejo previsto no art.º 15.º n.º 1 do NRAU é apenas [u]m meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, através do qual se criou uma nova estrutura tendente a servir com especial eficácia os legítimos interesses dos senhorios, mas sem se prescindir da intervenção dos tribunais em respeito, inclusive, pela imposição constitucional vertido no artigo 20.º da Constituição da República Portuguesa;
IV - O Ponto 1 da Exposição de Motivos da Proposta de Lei do Arrendamento Urbano n.º 34/X não deixa dúvidas sobre o facto do objetivo do legislador ter sido, apenas, acrescentar aos mecanismos de resolução do contrato que já existiam a possibilidade da formação de título executivo extrajudicial, permitindo ao senhorio o recurso imediato à ação executiva, mas não reduzir esses mecanismos àquela única via;
V - O próprio artigo 1048.º manteve, no seu n.º 1, a referência genérica à possibilidade de o direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ser exercido judicialmente, tendo sido, simplesmente, aditado um n.º 4, que tem por objeto o exercício extrajudicial do direito à resolução do contrato por falta de pagamento de renda;
VI - A regra da imperatividade do artigo 1080.º do Código Civil tem que ver com a definição de todo o regime jurídico da cessação do contrato de arrendamento e não com a possibilidade que se abre ao senhorio de a fazer operar também por via extrajudicial;
VII - Optando o senhorio, como fez a Recorrida, pela via judicial deve ser-lhe reconhecido, como bem foi, interesse em agir.
VIII - No que concerne à caução prestada, sempre se dirá que, em termos jurídicos, a caução funciona, apenas, como uma forma de garantia de cumprimento do contrato;
IX - Assim, quem presta a caução terá o direito de a mesma lhe ser devolvida no pressuposto de todas as condições serem satisfeitas ou no de deixar de existir essa exigência;

X - Pelo que, atendendo à natureza da caução na locação de um imóvel, temos que na esfera do arrendatário se constitui um direito contratual e na esfera do senhorio, uma obrigação.
XI - Não se impunha, por isso, na douta sentença recorrida que o valor da caução prestada fosse descontado no valor das rendas em falta, como alega a Recorrente, já que tal desconto só deverá ser feito a posteriori aquando do pagamento dos valores em dívida fixados na sentença da ação que para o efeito a Recorrida intentou;
XII - A caução entregue pela arrendatária Recorrente não configura um pagamento, mas, apenas, um direito daquela a ser reembolsada do seu valor em caso de cumprimento pontual da obrigação, não significando, por isso, que, à data da interposição da ação de despejo, já não estivessem em dívida 3 rendas;
XIII - Razão pela qual, não teria a Autora, aqui Recorrida, de alegar outros factos que fundamentassem a resolução contratual, além dos que alegou, ou seja, a mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda que constitui fundamento legal da resolução do contrato de arrendamento nos termos do disposto no artigo 1083.º, n.º 3 do Código Civil;
XIV - Desta forma se refutando a alegação de que a p.i. seria inepta porque não se encontrarem alegados factos essenciais para a procedência do pedido de resolução.
XV - Por tudo quanto supra exposto, bem andou o tribunal recorrido a decidir como decidiu uma vez que ficou patente que a Autora/Recorrida, através de meio processual idóneo, alegou todos os factos constitutivos do seu direito, produzindo prova bastante da sua existência.
Termos em que,
Deve manter-se a doutíssima sentença proferida pelo Tribunal a quo, negando-se provimento ao recurso interposto pela Apelante, com o que se fará e alcançará a devida e costumada JUSTIÇA.
*

II – Cumpre decidir.
É, em princípio, pelo teor das conclusões do(s)/a(s) recorrente(s) que se delimitam as questões a apreciar no âmbito do recurso (artºs 684º, nº3, 690º, nº3, 660º, nº2 e 713º, nº2, todos do CPC).
Portanto, face às conclusões supra transcritas, temos para decidir (não obstante só nesta fase levantadas, uma vez que ambas são de conhecimento oficioso) as seguintes questões:
- da falta de interesse em agir;
- da ineptidão da petição inicial.
*

Para tanto, teremos em atenção a factualidade descrita no relatório, designadamente, os factos alegados na P.I., supra reproduzidos e aqui dados por decalcados, considerados confessados de acordo com o artº 567º, nº1, *in fine.*
*
Apreciando:
- Quanto à primeira questão, "é sabido que até à entrada em vigor do NRAU o contrato de locação só podia ser resolvido pelo locador judicialmente (art.º 1047.º do Código Civil: "a resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do locatário tem de ser decretada pelo tribunal"; art.º 63.º n.º 2 do RAU – Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Dec.-Lei n.º 321-B/90, de 15.10: "a resolução do contrato fundada na falta de cumprimento por parte do arrendatário tem de ser decretada pelo tribunal"). O NRAU alterou o art.º 1047.º do Código Civil, aí passando a figurar que "a resolução do contrato de locação pode ser feita judicial ou extrajudicialmente."
No que concerne à resolução do contrato de arrendamento urbano, passou a prever-se uma cláusula geral, que inclui a resolução por iniciativa do senhorio, nos termos da qual "é fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento (…)" (art.º 1083.º n.º 2 do Código Civil). Porém, enunciam-se exemplificativamente situações que poderão fundamentar a resolução do contrato pelo senhorio, atinentes à utilização do locado ou à sua cessão ilícita (alíneas a) a e) do n.º 2 do art.º 1083.º do CC). No que concerne, em particular, àquela que constitui a principal obrigação do arrendatário, o pagamento da renda, no n.º 3 do art.º 1083.º do CC passou a estipular-se, na versão inicial do NRAU, que "é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública (…)".
No que respeita a este último fundamento de resolução do contrato de arrendamento, prescreve-se (na versão inicial do NRAU) no n.º 1 do art.º 1084.º do CC que a resolução pelo senhorio opera "por comunicação à contraparte onde fundamentadamente se invoque a obrigação incumprida." Essa comunicação deverá ser efetuada mediante notificação judicial avulsa ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou solicitador de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega do duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original (art.º 9.º n.º 7 do NRAU – versão inicial). Se o locado não for desocupado (e o arrendatário não se socorrer da

faculdade de fazer abortar a resolução pondo fim à mora no prazo de três meses após a comunicação – n.º 3 do art.º 1084.º do CC – versão inicial do NRAU) o senhorio poderá instaurar execução para entrega de coisa certa, servindo de título executivo o contrato de arrendamento, acompanhado do comprovativo da comunicação ao arrendatário da declaração de resolução (alínea e) do n.º 1 do art.º 15.º do NRAU – versão inicial).
Quanto aos restantes fundamentos de resolução do contrato de arrendamento urbano, a resolução pelo senhorio será, conforme se enuncia no n.º 2 do art.º 1084.º do CC, "decretada nos termos da lei de processo", ou seja, através de ação que a lei continua a designar de "acção de despejo" (art.º 14.º do NRAU).
Face a este regime discutia-se se o senhorio poderia peticionar a resolução do contrato em acção judicial nos casos de mora do inquilino, no pagamento de renda, superior a três meses, ou seja, em situações em que, em princípio, poderia resolver o contrato pela via extra-judicial.
O texto dos citados n.ºs 1 e 2 do artigo 1084.º do CC, conjugado com o disposto no art.º 1080.º do Código Civil – versão original do NRAU ("o disposto nesta subsecção tem natureza imperativa, salvo disposição em contrário"), assim como a redacção do n.º 1 do art.º 14.º do NRAU ("a acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento, sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação, e segue a forma de processo comum declarativo") podiam inculcar a ideia de que o senhorio não podia recorrer aos tribunais para obter a declaração judicial da resolução do contrato de arrendamento nos casos ora referidos.
Porém, tal interpretação da lei deixaria em sérias dificuldades os senhorios nas situações em que não fosse possível interpelar o arrendatário para lhe comunicar a resolução, nomeadamente por se desconhecer o seu paradeiro, assim como nos casos de contratos de arrendamento não reduzidos a escrito (seja contratos de arrendamento anteriores ao NRAU, seja contratos de arrendamento para fins não habitacionais a que fosse fixado prazo de duração não superior a 6 meses – artigos 1069.º, 1094.º, 1095.º e 1110.º n.º 1 do Código Civil). Por outro lado, o próprio legislador concebia a existência de acções em que o direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda era exercido por meio de acção declarativa, conforme decorria desde logo, do disposto no n.º 1 do art.º 1048.º do Código Civil – redacção original do NRAU ("o direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa ou para a oposição à execução, destinadas a fazer valer esse direito, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º".). Poderia dizer-se que esta norma, incluída na parte geral do regime da locação, era excluída

pelo regime especial previsto pelo arrendamento urbano: ficaria, contudo, por explicar porque razão o senhorio do arrendamento urbano era tratado com desfavor em relação a outros locadores. De resto, mesmo no âmbito de normas atinentes ao arrendamento urbano, o legislador previa e sub-entendia como admissível a propositura de acções de resolução do contrato de arrendamento fundadas na falta de pagamento de renda. Assim, quando o arrendatário procede ao depósito de rendas, estipulava o n.º 2 do art.º 21.º do NRAU (redacção original) que "quando o senhorio pretenda resolver judicialmente o contrato por não pagamento de renda, a impugnação [do depósito] deve ser efectuada em acção de despejo a intentar no prazo de 20 dias contados da comunicação do depósito ou, estando a acção já pendente, na resposta à contestação ou em articulado específico, apresentado no prazo de 10 dias contados da comunicação em causa, sempre que esta ocorra depois da contestação."
Na exposição de motivos da Proposta de Lei n.º 34/X, que deu origem ao NRAU (D.A.R. II série-A, n.º 47, de 07.09.2005, pág. 57 e seguintes), escreve-se, a propósito de normas propostas de conteúdo idêntico às que foram aprovadas, que "o regime jurídico mantém a sua imperatividade em sede de cessação do contrato de arrendamento, mas abre-se a hipótese à resolução extrajudicial do contrato, com base em incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento. As partes devem pautar-se pelo princípio da boa fé no cumprimento das suas obrigações, dando um sinal ao mercado de que o arrendatário deve primar pelo pontual cumprimento das obrigações, prevendo-se expressamente que é sempre inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora no pagamento da renda superior a três meses, ou de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública. (…) A almejada agilização da actual acção de despejo passa pela separação entre a fase declarativa e executiva, através da alteração de algumas normas do Código de Processo Civil (CPC). (…). Tendo em vista aligeirar a pendência processual em fase declarativa, prevê-se a ampliação do número de títulos executivos de formação extrajudicial, possibilitando-se ao senhorio o recurso imediato à acção executiva, por exemplo, nos casos em que o contrato de arrendamento tenha cessado por revogação das partes, por caducidade por decurso do prazo ou por oposição à renovação. De igual modo, nos casos de cessação por resolução com base em mora no pagamento da renda superior a três meses, ou devido a oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, se o senhorio proceder à notificação judicial do arrendatário, ou à sua notificação através de contacto pessoal pelo advogado ou solicitador de execução, e o

arrendatário mantiver a sua conduta inadimplente, permite-se a formação de título executivo extrajudicial."
Pese embora a almejada preocupação de agilização processual, não se surpreendia na exposição de motivos a intenção de retirar ao senhorio a possibilidade de, facultativamente, buscar junto dos tribunais a extinção do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas. Assim, caberia ao senhorio apreciar qual a via que melhor servia os seus interesses, sendo certo que, para além dos casos gritantes já supra enunciados, o recurso à via judicial seria desde logo mais aconselhável quando se antevisse controvérsia no que concerne à própria caracterização do contrato como sendo de arrendamento, à identificação das respectivas partes, ao montante das rendas devidas, ou quando se pretendesse demandar igualmente o fiador do contrato de arrendamento, prevenindo eventual controvérsia acerca da formação de título executivo contra este (no sentido da necessidade da ação declarativa, vide, v.g., acórdãos da Relação de Lisboa, de 23.10.2007, processo 6397/2007-7 e de 08.11.2007, processo 7685/2007-6; entendendo que o título executivo complexo definido no art.º 15.º n.º 2 do NRAU pode ser utilizado para reclamar rendas também do fiador, v.g., acórdão da Relação de Lisboa, de 12.12.2008, processo 10790/2008-7 e acórdão da Relação de Coimbra, de 21.4.2009, processo 7864/07.5TBLRA-B.C1, todos publicados na internet, dgsi-itij). Acresce ainda, entre outras vantagens do recurso aos tribunais, a possibilidade de por via da citação judicial o senhorio encurtar o prazo então previsto (na redacção original do NRAU) no art.º 1084.º n.º 3 do CC para a purgação da mora ("a resolução pelo senhorio, quando opere por comunicação à contraparte e se funde na falta de pagamento da renda, fica sem efeito se o arrendatário puser fim à mora no prazo de três meses"), uma vez que em sede de acção declarativa as somas devidas e a respectiva indemnização deveriam (e devem) ser prestadas até ao termo do prazo para a contestação (art.º 1048.º n.º 1). Mais relevante ainda, a faculdade da purgação da mora só poder ser exercida uma vez, em fase judicial (n.º 2 do art.º 1048.º), contrariamente ao que, à luz do regime original do NRAU, ocorria em sede extrajudicial.
Por outro lado, nos termos do art.º 930.º-B, n.º 1, al. a), do CPC de 1961, a oposição a execução para entrega de imóvel arrendado que se fundasse em título executivo extrajudicial suspenderia a execução.
O texto do n.º 1 do art.º 14.º do NRAU padeceria, ao fim e ao cabo, da circunstância de ser mera reprodução do texto do n.º 1 do art.º 55.º do RAU.
A imperatividade proclamada no art.º 1080.º do CC não colidiria com a facultatividade do recurso à via extrajudicial para o senhorio resolver o contrato de arrendamento com base na mora no pagamento da renda superior a três meses: a imperatividade nesta matéria, residiria, por exemplo, na

impossibilidade de o senhorio renunciar antecipadamente, nomeadamente por meio de cláusula contratual, à possibilidade de resolver extrajudicialmente o contrato por mora no pagamento de rendas.
Assim, o senhorio poderia optar entre o meio extrajudicial e a "ação de despejo" para pôr fim ao contrato de arrendamento, por resolução, aquando de mora do inquilino, superior a três meses, no pagamento da renda.
Esta foi a posição defendida … no acórdão supracitado e correspondia à análise de parte da doutrina (cfr., v.g., Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge, Arrendamento Urbano, Novo Regime Anotado e Legislação Complementar, 3.ª edição, 2009, Quid Juris, pp. 49, 50, 69, nota 4, 409 a 413; Fernando Gravato de Morais, Novo regime do arrendamento comercial, 3.ª edição, 2011, Almedina, pp. 249 a 258 e Cadernos de Direito Privado, n.º 22, Abril/Junho 2008, pág. 64 e seguintes) e da esmagadora maioria da jurisprudência (v.g., STJ, 06.05.2010, processo 438/08.5YXLSB.LS.S1; Relação de Lisboa, 23.10.2007, processo 6397/2007-7; Relação de Lisboa, 08.11.2007, processo 7685/2007-7; Relação de Lisboa, 25.02.2008, processo 469/2008-7; Relação de Lisboa, 13.03.2008, processo 1154/2008-6; Relação de Lisboa, 31.03.2009, processo 2150/08.6 TBBRR; Relação do Porto, 20.4.2009, processo 0837636; Relação de Lisboa, 28.5.2009, processo 3896/07-2; Relação de Lisboa, 15.12.2009, processo 8909/08.7MSNT.L1; Relação de Lisboa, 11.02.2010, processo 3630/08.9 TMSNT.L1-6; Relação do Porto, 02.03.2010, processo 552/08.7TBPRG.P1).
Com entendimento contrário, na doutrina, cfr. Maria Olinda Garcia, A acção executiva para entrega de imóvel arrendado, 2.ª edição, Coimbra Editora, 2008, pág. 31 e seguintes e Cadernos de Direito Privado, nº 24, Outubro/Dezembro 2008, pág. 72 e seguintes; Luís Manuel Teles de Menezes Leitão, Arrendamento urbano, 3.ª edição, 2007, Almedina, pág. 164, nota 168; Fernando Baptista de Oliveira, A resolução do contrato no novo regime do arrendamento urbano (NRAU), Almedina, 2007, pág. 129 e seguintes; na jurisprudência, acórdão da Relação de Coimbra, 15.4.2008, processo 937/07.6TBGRD.C1; Relação de Guimarães, 30.4.2009, processo 5967/08.8TBBRG.G1. Embora se ressalve a admissão, por defensores da tese restritiva, de situações em que o senhorio se poderia ver forçado a recorrer à acção de despejo, por exemplo, no caso de impossibilidade de notificação do arrendatário, ou de verificação simultânea de outro fundamento resolutivo, nos termos do n.º 2 do art.º 1084.º (cfr. Maria Olinda Garcia, in Cadernos de Direito Privado, n.º 24, cit., pp. 73 e 74).
Se o senhorio resolvesse extrajudicialmente o contrato de arrendamento, por falta de pagamento de rendas, e, em lugar de instaurar as competentes execuções para entrega de imóvel arrendado e pagamento das rendas e

indemnização, instaurasse acção de despejo, ou, afinal, acção de apreciação da cessação do contrato de arrendamento por resolução justificada, eventualmente cumulada com o pedido de condenação do arrendatário no pagamento das rendas em dívida e indemnização e na entrega do locado, poderia, na falta de apresentação de justificação para tal por parte do autor e de contestação pelo arrendatário, ser condenado em custas, nos termos do art.º 449.º, n.º 2,al. c) do CPC de 1961 (neste sentido, Rui Pinto, Manual da execução e despejo, Coimbra Editora, 2013, p. 1099; Laurinda Gemas e outros, ob. cit., p. 49, nota 3).
A Lei n.º 31/2012, de 14.8, que reviu o NRAU, não interferiu nesta polémica (como reconhecem os defensores da tese restritiva - cfr. Maria Olinda Garcia, Arrendamento Urbano anotado, regime substantivo e processual (alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012), Coimbra Editora, 2013, 2.ª edição, p. 188; Elizabeth Fernandez, "O procedimento especial de despejo (revisitando o interesse processual e testando a compatibilidade constitucional)", in Julgar, n.º 19, Jan.-Abril 2013, Coimbra Editora, p. 71).
Mas haverá que registar que, por força das alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012 ao NRAU, desapareceram algumas das diferenças -entre os meios de operar a resolução do contrato - que favoreciam o recurso à acção de despejo: com a nova redação do art.º 1084.º, foi encurtado para um mês o prazo de purga da mora no caso de comunicação de resolução do contrato por comunicação extrajudicial (n.º 3 do art.º 1084.º) e o arrendatário passou a poder utilizar essa faculdade uma única vez, também nos casos de resolução extrajudicial do arrendamento (n.º 4 do art.º 1084.º e n.º 4 do art.º 1048.º).
Por outro lado, a natureza extrajudicial da resolução do arrendamento deixou de conferir efeito suspensivo à oposição à execução para entrega de imóvel arrendado (pois a al. a) do n.º 1 do art.º 930-B do CPC foi revogada). Acresce que, relativamente à comunicação extrajudicial da resolução do contrato de arrendamento, criaram-se novos mecanismos de notificação, que possibilitaram a sua concretização (ainda que presumida), mesmo nos casos de desconhecimento do paradeiro do arrendatário (vide nova redação dos artigos 9.º e 10.º do NRAU).
Porém, na exposição de motivos da Proposta de Lei n.º 38/XII, que esteve na origem da Lei n.º 31/2012, não se anunciou nenhum propósito restritivo dos direitos do senhorio nesta matéria, nem se expressou especial motivação no sentido do interesse público de poupança de recursos e de retirada dos litígios de arrendamento para fora dos tribunais.
Veja-se o que ali se contém:
"A reforma do regime do arrendamento urbano que agora se propõe procura encontrar soluções simples, assentes em quatro dimensões essenciais: (i)

alteração ao regime substantivo, vertido no Código Civil; (ii) revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime; (iii) agilização do procedimento de despejo; e (iv) melhoria do enquadramento fiscal."
(…)
"No que respeita ao regime processual, reconhece-se a necessidade e a premência de reforçar os mecanismos que garantam aos senhorios meios para reagir perante o incumprimento do contrato, assim tornando o mercado de arrendamento e o investimento na reabilitação urbana para colocação no mercado de arrendamento uma verdadeira opção para os proprietários e, mais relevantemente ainda, uma opção segura. Esta medida, concretizada mediante a agilização do procedimento de despejo, é fundamental para recuperar a confiança dos proprietários.
Até à presente data, o senhorio tinha de recorrer a um processo de despejo apresentado junto de um tribunal. Mesmo dispondo de um título executivo nos termos previstos na Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, verificou-se que o tempo médio de duração da correspondente acção executiva é ainda de dezasseis meses. Tal longa espera, muitas vezes acompanhada pelo não recebimento das rendas, revelou ser um motivo de desincentivo para a colocação de imóveis no mercado do arrendamento pelos proprietários, ou ainda para a elevação do valor da renda como forma de controlo do risco.
Para tornar o arrendamento num contrato mais seguro e com mecanismos que permitam reagir com eficácia ao incumprimento, é criado um novo procedimento extrajudicial que permite que a desocupação do imóvel seja realizada de forma célere e eficaz, num prazo médio estimado de três meses, no caso de incumprimento do contrato por parte do arrendatário.
Promove-se, por esta via, a confiança do senhorio no funcionamento ágil do mercado de arrendamento e o investimento neste sector da economia."
Concentrando-nos na resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas, constata-se que na sequência da revisão do NRAU a lei deixou de atribuir à comunicação da resolução do contrato força de título executivo. A comunicação de resolução do contrato, que passou a admitir, nos contratos celebrados por escrito em que tenha sido convencionado o domicílio, a notificação por carta registada com aviso de receção (al. d) do n.º 7 do art. 9.º) passará a instruir o procedimento especial de despejo, instituído pelo NRAU (revisto) no art.º 15.º. Esse documento, acompanhado do contrato de arrentamento (alínea e) do art.º 15.º do NRAU revisto) será apresentado no Balcão Nacional do Arrendamento, juntamente com o requerimento de despejo (n.º 1 do art.º 15.º-B), no qual poderá incluir-se o pedido de pagamento das quantias em dívida (alínea g) do n.º 2 do art.º 15.º-B). O Balcão Nacional do Arrendamento (BNA) é uma secretaria judicial com competência exclusiva

para a tramitação do procedimento especial de despejo em todo o território nacional (art.º 2.º do Dec.-Lei n.º 1/2013, de 07.01). O BNA procederá à notificação do arrendatário, para desocupar o locado, pagar a quantia que tiver sido pedida, deduzir oposição e ou requerer o diferimento da desocupação do locado (art.º 15.º-D n.º 1 do locado). No caso de não ser deduzida oposição nos termos legais ou de não serem pagas as rendas devidas, na pendência do procedimento especial de despejo, o BNA converterá o requerimento de despejo em título para desocupação do locado (art.º 15.º-E, n.º 1 do RNAU), o qual passará a fundar a realização imediata da diligência de desocupação do locado (n.º 3 do art.º 15.º-E e art.º 15.º-J), com eventual necessidade de prévia autorização judicial, nos casos previstos no art.º 15.º-L. Se o arrendatário deduzir validamente oposição ao procedimento especial de despejo, os autos serão remetidos à distribuição pelo tribunal competente (n.º 1 do art.º 15.º-H).
Recebidos os autos, o juiz pode convidar as partes a aperfeiçoarem as peças processuais ou apresentarem novo articulado sempre que tal seja necessário para garantir o contraditório (n.º 2 do art.º 15.º-H). Se o juiz não julgar logo procedente alguma excepção dilatória ou nulidade que lhe cumpra conhecer ou não decida logo do mérito da causa, ordenará a notificação das partes da audiência de julgamento (n.º 3 do art.º 15.º-H). Na audiência de julgamento, se se frustar a tentativa de conciliação das partes, produzir-se-ão as provas que ao caso couberem (n.º 4 do art.º 15.º-I), provas essas que serão oferecidas na audiência, podendo cada parte apresentar até três testemunhas (n.º 6 do art.º 15.º-I), e devendo a prova pericial ser sempre realizada por um só perito (n.º 7 do art.º 15.º-I). A sentença, que deverá ser logo ditada para a ata (n.º 10 do art.º 15.º-I), no caso de julgar a oposição improcedente, constituirá determinação de desocupação do locado (n.º 1 do art.º 15.º-J).
O procedimento especial de despejo é pois, conforme o define o art.º 15.º n.º 1 do NRAU, um “meio processual que se destina a efetivar a cessação do arrendamento, independentemente do fim a que se destina, quando o arrendatário não desocupe o locado na data prevista na lei ou na data fixada por convenção entre as partes”.
Trata-se, seguindo a terminologia de Rui Pinto (obra citada, páginas 1160 e 1169), de um “processo especial sincrético”, isto é, declarativo e executivo, que se inicia com uma fase injuntória a que poderá seguir-se uma fase contenciosa, tendo em vista a formação de um título executivo, prosseguindo, se for o caso, com uma fase executiva, destinada à realização coactiva do direito à entrega do locado.
Deduzida válida oposição ao requerimento de despejo, segue-se a fase contenciosa, que é “uma fase declarativa pura perante um juiz” (Rui Pinto,

obra citada, pág. 1191) e que constitui, pois, um processo declarativo especial, a que se aplicarão, nos termos do art.º 549.º n.º 1 do CPC, no que não estiver especialmente regulado, as regras gerais e comuns do Código do Processo Civil e, se for o caso, as regras do processo comum (Rui Pinto, obra citada, pág. 1191).
Como se vê, o novo regime não acarreta ou visa, propriamente, poupança de recursos económicos, nem o afastamento dos tribunais: cria novas estruturas, que tenderão a servir com especial eficácia os legítimos interesses dos senhorios, mas sem se prescindir, se for necessário, da intervenção dos tribunais para dirimirem os litígios emergentes do legítimo acautelamento dos interesses dos arrendatários.
Note-se que, apesar de instalada a aludida polémica, o art.º 1048.º manteve a referência genérica à possibilidade de o direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ser exercido judicialmente (n.º 1 do artigo), tendo inclusive sido aditado um n.º 4, que tem por objeto o exercício extrajudicial do direito à resolução do contrato por falta de pagamento de renda e de aluguer (mencionando este aspeto, vide Laurinda Gemas, "Algumas questões controversas do novo regime processual de cessação do contrato de arrendamento", in Revista do CEJ, 2013 – II, p. 32, e Albertina Maria Gomes Pedroso, "A resolução do contrato de arrendamento no novo e novíssimo regime do arrendamento", in Julgar, n.º 19, pp 59 e 60).
Permanece, pois, aberta a via para os senhorios, na livre e independente apreciação dos seus interesses, optarem pelo meio judicial de prossecução da defesa da sua situação jurídica, mesmo no caso de incumprimento da obrigação de pagamento de renda. Desde logo, quando se pretenda a apreciação de cumulativos fundamentos de resolução que não possam operar extrajudicialmente (neste sentido, cfr. Laurinda Gemas, "Algumas questões…", cit., p. 35 e Albertina Maria Gomes Pedroso, "A resolução do contrato de arrendamento…" cit., p. 61). Ou quando se desconheça o paradeiro do arrendatário, gerando-se a perspetiva de, se o inquilino for pessoa singular e não tiver havido, entre as partes, convenção de domicílio para o efeito das notificações respeitantes ao contrato, não se lograr, segundo um determinado entendimento, a notificação do arrendatário nos termos aparentemente previstos no seio do procedimento especial de despejo (cfr. art.º 15.º-D n.º 3 do NRAU; no sentido de, neste caso, ocorrer um "bloqueio" para o funcionamento do PED, que imporia o recurso ao meio comum da acção de despejo, cfr. Rui Pinto, ob. cit., p. 1182; defendendo que o texto legal contém uma remissão genérica para o regime da convenção de domicílio, pretendida pelo legislador, que determina que esse regime será aplicável mesmo nos casos em que não tenha havido convenção de domicílio – aligeiramento esse

justificado pelo facto de que o inquilino já teria conhecimento da cessação do contrato por via da comunicação a que se referem as diferentes alíneas do n.º 2 do art.º 15.º - solução legal que, porém, segundo a autora, poderá suscitar dúvidas quanto à sua constitucionalidade, por eventual ofensa ao princípio da proibição da indefesa, enquanto acepção do direito de acesso ao direito e aos tribunais consagrado no artigo 20.º, n.º 1 da Constituição, vide Laurinda Gemas, "Algumas questões…", cit., p. 21).
Defendendo, actualmente, que o procedimento especial de despejo "é apenas um meio processual colocado à disposição do senhorio em alternativa à acção de despejo, pelo que nada o impede de recorrer a essa acção em lugar de instaurar esse procedimento", não havendo até, nesse enquadramento, lugar à suportação das custas pelo senhorio, nos termos do art. 535.º, n.º 2 c) do CPC, uma vez que o senhorio não dispõe actualmente de qualquer título executivo prévio à acção, só o podendo formar por recurso ao BNA, vide Luís Menezes Leitão, Arrendamento Urbano, 8.ª edição, Almedina, p. 206, nota 212.
Dando relevância e operatividade ao interesse processual nesta temática, mas reconhecendo a necessidade de se atender às especificidades de cada caso em concreto, e considerando que é sempre admissível uma acção de despejo fundamentada na falta de pagamento de rendas pelo arrendatário, devendo o demandante pagar as respectivas custas se já houver título executivo para esse pagamento e o arrendatário não deduzir oposição, vide Miguel Teixeira de Sousa, in Leis do Arrendamento Urbano Anotadas, Almedina, 2014, coordenação de António Menezes Cordeiro, pp. 396 a 399." (cfr. Ac. da RL de 11-12-2018, proferido no proc. 10901/17.1T8LSB.L1-2, cujo entendimento sufragamos na íntegra. Vejam-se, ainda, os Acs. – da RL de 28-05-2013, proc. 317/12.1T2MFR.L1-1, da RG de 14-05-2015, proc. 406/13.5TBPTL.G1;
De onde, e sem esquecer que a acção foi igualmente proposta contra a fiadora, sermos levados a concluir ser patente que, *in casu*, não se verifica a invocada falta de interesse em agir.
Naufraga, pois, nesta parte, a pretensão da Recorrente
Quanto ao mais, vejamos.
- Tendo sido invocada na respectiva P.I. - nos termos factuais supra reproduzidos, os quais vieram a resultar assentes - a falta de pagamento de cinco rendas mensais vencidas e não pagas, como fundamento de resolução do contrato de arrendamento, e tendo sido, a final, pedido o despejo do arrendado, julga-se que foi suficientemente peticionada a resolução do contrato com o aludido fundamento, bem como o pagamento dos valores correspondentes.
Por conseguinte, é apodíctico não se verificar, *in casu,* o vício da ineptidão da petição inicial, previsto no artº 186º, designadamente, em 2, al.a).

O só agora alegado relativamente à prestação de caução, natureza e efeitos da mesma, reveste as características de questão nova, sobre a qual não nos debruçaremos, por tal nos estar vedado.
Como é sabido, a natureza dos recursos é a da reponderação das decisões proferidas pelos tribunais recorridos, não cabe ao tribunal *ad quem* pronunciar-se sobre matéria não submetida à apreciação do tribunal *a quo*, como neste particular sucede.
Reforçando: "Os recursos ordinários destinam-se a permitir que o tribunal hierarquicamente superior proceda à reponderação das decisões recorridas, objectivo que se reflecte na delimitação das pretensões que lhe podem ser dirigidas e no leque de competências susceptíveis de serem assumidas.
Na fase de recurso, as partes e o Tribunal Superior devem partir do pressuposto de que a questão já foi objecto de decisão, tratando-se apenas de apreciar a sua manutenção, alteração ou revogação. Por outro lado, a demanda do Tribunal Superior está circunscrita às questões já submetidas ao tribunal de categoria inferior, sem prejuízo da possibilidade de se suscitarem ou de serem apreciadas questões de conhecimento oficioso" (cfr. Abrantes Geraldes, em "Recursos no Novo Código de Processo Civil", Almedina, 2014, pág. 27).
De onde, sem necessidade de mais considerações, por despiciendas, sermos levados a concluir carecer o presente recurso de fundamentos.
*
III – Pelo exposto, acordamos em julgar improcedente a apelação e, consequentemente, confirmamos a decisão recorrida.
Custas pela Recorrente.

Porto, 19 de Maio, de 2010
Maria Graça Mira
Estelita de Mendonça
Anabela Dias da Silva