

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 16493/19.0T8SNT.L1-7

Relator: MICAELA SOUSA
Sessão: 02 Fevereiro 2021
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

FALTA DE PAGAMENTO DA RENDA

RESOLUÇÃO EXTRAJUDICIAL

ACÇÃO DE DESPEJO

Sumário

1 - O não pagamento da renda igual ou superior a três meses constitui, para efeitos do disposto no artigo 1083º, n.º 3 do Código Civil, uma infracção grave praticada pelo arrendatário, que põe em causa o nexu sinalagmático que caracteriza o contrato de arrendamento e que justifica que possa determinar a resolução do contrato.

2 - A resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio pode operar por intermédio de acção de despejo, nos termos do art. 1084º, n.º 1 do Código Civil e art. 14º, n.º 1 do Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, sendo que a circunstância de poder ser extrajudicialmente comunicada não o priva do recurso à via judicial.

3 - Intentada acção de despejo com vista à resolução do contrato de arrendamento com fundamento em falta de pagamento de rendas, o arrendatário apenas tem a faculdade de impedir o exercício do direito de resolução se proceder ao pagamento das quantias em falta, acrescido da indemnização de 20%, prevista no artigo 1041º, n.º 1 do Código Civil, até ao fim do prazo da contestação.

Texto Integral

Acordam as Juízas na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

I - RELATÓRIO

A [MARIA], residente na Av.ª do Lidador, nº ... - A, São João do Estoril - 2765 - 333 Estoril intentou contra B [CARLOS ...] e C [CAROLINA....], ambos residentes à Rua ..., nº - R/C Dt.º - 2735 - 374 Agualva - Cacém, a presente acção declarativa de condenação, com processo comum formulando os seguintes pedidos:

- a) A declaração de resolução do contrato de arrendamento referente à fracção autónoma melhor identificada pela letra “D” correspondente ao rés-do-chão Loja D do prédio afecto ao regime de propriedade horizontal, sito na Av.ª D. Nuno Álvares Pereira, n.ºs, em Agualva, União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra, concelho de Sintra, inscrito na matriz predial respectiva sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Agualva - Cacém sob o n.º ... da freguesia de Agualva;
- b) A condenação dos réus a despejar imediatamente o locado e a entregá-lo à autora livre e devoluto de pessoas e bens;
- c) A condenação solidária dos réus a pagar à autora as rendas vencidas, que até à presente data totalizam 1 728,04 €, e as que se vencerem até efectiva entrega do locado à autora livre e devoluto de pessoas e bens, bem como juros vencidos à taxa legal, contabilizados desde a citação até integral pagamento. Alega, para tanto, muito em síntese, o seguinte:

- A autora celebrou com o réu, em 1 de Janeiro de 2016, um contrato mediante o qual lhe deu de arrendamento a fracção autónoma acima identificada, pelo prazo de cinco anos, renovável por períodos de 1 ano, destinando-se o local arrendado ao exercício da actividade de cabeleireiro, mediante a renda mensal fixada de 400,00 € (quatrocentos euros), a ser paga no 1º dia útil do mês anterior àquele a que diga respeito por transferência bancária;
- Em Janeiro de 2019 a renda foi actualizada para 411,34 €, o que foi comunicado ao réu;
- A ré C outorgou o referido contrato na qualidade de fiadora;
- O réu não tem pago as rendas atempadamente e a autora interpelou-o para pagar o valor em dívida, acrescido da indemnização legal, o que não sucedeu;
- Está em dívida o valor de 353,00 € relativo às rendas vencidas até Abril de 2019 e ainda o valor das rendas referentes aos meses de Junho a Novembro de 2019, num total de 1 375,04 €, após o desconto dos valores parciais pagos pelo réu em Maio, Julho e Agosto de 2019.

Os réus contestaram impugnando que estejam em dívida as quantias peticionadas, pois só está em falta a renda referente ao mês de Outubro de 2019; quanto à segunda ré, apenas garante o cumprimento da obrigação do devedor principal, não podendo ser accionada judicialmente enquanto não forem excutidos todos os bens deste, pelo que concluem no sentido da improcedência da acção e sua absolvição do pedido.

Em 24 de Fevereiro de 2020, a autora deduziu incidente de despejo imediato solicitando a notificação dos réus para procederem ao pagamento ou depósito dos valores das rendas em falta e, na falta desse pagamento, o despejo imediato, nos termos dos n.ºs 4 e 5 da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (*cf. Ref. Elect. 16442813*).

Os réus vieram aos autos juntar comprovativos de transferências bancárias de diversos valores, conforme requerimentos de 15-03-2020 (1 648,00 €), 30-04-2020 (400,00 €), 20-05-2020 (430,00 €) e 19-06-2020 (611,00 €) (*cf. Ref. Elect. 16573897, 16753768, 1682581 e 16975277*).

Em 25 de Junho de 2020 foi proferido despacho que relegou para final a apreciação do incidente imediato de despejo, fixou o valor da causa e agendou a realização da audiência final (*cf. Ref. Elect. 125484457*).

Foram juntos novos comprovativos de pagamentos efectuados pelo réu pelos requerimentos de 19-06-2020 (611,00 €), 25-07-2020 (611,00 €) e 15-09-2020 (700,00 €) (*cf. Ref. Elect. 16975277, 17189722 e 17411262*).

Realizada a audiência final foi proferida sentença, em 30 de Setembro de 2020, que julgou a acção procedente e declarou a resolução do contrato de arrendamento, com a consequente condenação dos réus na obrigação de entrega do locado à autora, livre e devoluto de pessoas e bens e ainda no pagamento solidário da quantia de 1 442,78 € e das rendas e indemnizações que se vencerem desde a data da sentença até à entrega do imóvel, acrescidas dos juros de mora; mais foi indeferido o incidente de despejo imediato (*cf. Ref. Elect. 126726337*).

É desta sentença que os réus/apelantes interpõem o presente recurso concluindo as suas alegações do seguinte modo:

1º Os recorrentes vêm, nesta sede, apelar da decisão constante da douta sentença proferida pela Mm.º. Juiz *a quo* de fls..., que considerou procedente a acção contra eles intentada por A, e em consequência condenando-os no pedido.

2º O locado objecto da presente lide, é uma loja onde funciona um salão de cabeleireiro explorado pelo 1R e donde retira o sustento para si e seu agregado familiar.

3º Ao invés do alegado pela A. e dado como provado na sentença recorrida a data da propositura da acção, apenas havia um mês de renda em atraso, o de

Novembro de 2019 e não mais, como de resto resultou provado pelos comprovativos juntos aos autos, sendo certo que este atraso se deveu em parte por culpa da A. que sempre se recusou a emitir os competentes e legais recibos dos pagamentos em favor do inquilino que deles necessitava para deduzir em sede de declaração do IRS.

4º Assim como resulta igualmente provado pelos docs juntos (comprovativos das transferências das rendas vencidas, ao longo do processo os Rrs liquidaram a esse título a quantia de cerca de 5000,00 em rendas vencidas.

5º Da sentença recorrida resulta que os RR apenas devem a título de rendas vincendas e não apenas a quantia de cerca de 800,00 euros o equivalente a menos de 3 meses de rendas não pagas, contando com os referidos 400,00 desconsiderados na sentença.

6º Pelo que inexistente fundamento para a resolução do contrato de arrendamento nos termos decretado pelo tribunal *a quo*, que não fez uma correta apreciação da matéria de facto, o que teve como consequência uma má aplicação do direito, nomeadamente os artºs 14º/4 da lei 2006 de 27 de fevereiro, 1048º/1 do NRAU e 1069º/6 deste mesmo regime legal.

7º Isto porque não resultou provado que os RR deviam à data a quantia de €1728,04 a título de rendas vencidas e não pagas ou que ainda tivessem sido interpelados no sentido de proceder a sua liquidação e não fizessem atempadamente.

8º Na verdade, dispõe o artº 1069º/6 do NRAU que “...o senhorio apenas pode resolver o contrato se tiver informado o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, após o terceiro mês de atraso do pagamento de rendas de que é sua intenção pôr termo ao arrendamento naquelas termos”, o que de todo não só assim não sucedeu como não tenha ficado provado tal facto.

9º Dispõe ainda o artº 14º/4 da lei 2006 de 27 de fev do mesmo regime urbano, que o senhorio só pode resolver o contrato “ se o arrendatário não pagar ou depositar as rendas, encargos ou despesas vencidas por um período superior a três meses, é notificado para, no prazo de 10 dias proceder ao seu pagamento...”, o que não só não se sucedeu como nada resultara provado nesse sentido.

10º Aliás o artº 1048.º, n.º 1 do C.C. estipula que “*o direito à resolução do contrato por falta de pagamento de renda ou aluguer, quando for exercido judicialmente, caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º*”;... do CCivil, o que no fundo sucedeu com os apelantes a liquidarem a quantia de cerca de 5.000,00 título de rendas vencidas.

11º Posto que no modesto entendimento dos recorrentes, a decisão recorrida

não é de todo exemplar pelo que com muito douto suprimento de V Exas deve a mesma ser revogada e substituída por outra com melhor enquadramento em termos factuais e de direito.

12º Foram violados os artºs 1048º, 1069º/1 e 14º/4 do NRAU, previstos no CCivil.

Concluem pela procedência do recurso e revogação da decisão recorrida. Os réus contra-alegaram pugnando pela manutenção da decisão recorrida.

*

II - OBJECTO DO RECURSO

Nos termos dos art.ºs 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1 do Código de Processo Civil^[1], é pelas conclusões do recorrente que se define o objecto e se delimita o âmbito do presente recurso, sem prejuízo das questões de que este tribunal *ad quem* possa ou deva conhecer oficiosamente, apenas estando adstrito à apreciação das questões suscitadas que sejam relevantes para conhecimento do objecto do recurso. De notar, também, que o tribunal de recurso deve desatender as conclusões que não encontrem correspondência com a motivação - cf. A. Abrantes Geraldès, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, 2016, 3ª edição, pág. 95.

Assim, perante as conclusões das alegações dos réus/apelantes há que apreciar as seguintes questões:

- a) Da rejeição da impugnação da matéria de facto;
- b) Da verificação dos pressupostos da resolução do contrato de arrendamento. Colhidos que se mostram os vistos, cumpre apreciar e decidir.

*

III - FUNDAMENTAÇÃO

3.1. - FUNDAMENTOS DE FACTO

A sentença sob recurso considerou como provados os seguintes factos:

1. Por escrito datado de 1 de Janeiro de 2016, a autora declarou dar de arrendamento para o exercício da actividade de cabeleireiro ao réu, que por sua vez declarou aceitar, a fracção autónoma identificada pela letra «D» correspondente ao rés-do-chão loja «D» do prédio afecto ao regime de propriedade horizontal, sito na Avenida D. Nuno Álvares Pereira, números, em Agualva, União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra, concelho de Sintra, inscrito na matriz predial respectiva sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de Agualva-Cacém sob o n.º ... da freguesia de Agualva, cujo conteúdo, com a petição, se dá aqui por reproduzido em razão da sua extensão.

2. Mais declararam que tal se fazia pelo prazo de cinco anos, com início a 1 de Janeiro de 2016 e termo a 31 de Dezembro de 2021, pelo valor mensal de 400 €.

3. Este valor deveria ser pago no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que dissesse respeito, por transferência bancária para a conta da autora aberta junto da Caixa Geral de Depósitos, S.A..
4. Esta renda seria actualizada anualmente por aplicação do coeficiente em vigor para o respectivo ano, ficando a autora com a obrigação de comunicar tal intenção ao réu, através de carta enviada com pelo menos trinta dias de antecedência, na qual indicaria o valor da nova renda e o coeficiente aplicável.
5. Por sua vez, a ré declarou ali constituir-se «fiadora de todas as obrigações assumidas pelo [réu] até efectiva restituição do local livre e devoluto de pessoas e bens, renunciando desde já e expressamente ao benefício da excussão prévia».
6. Mais, «as partes desde já convencionam as moradas supra indicadas para qualquer notificação a efectuar no âmbito do presente contrato, excepto se qualquer dos outorgantes notificar o outro, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de trinta dias a contar da data em que por qualquer motivo altere a sua morada, devendo, em tal caso, qualquer correspondência ser enviada para a nova morada».
7. Para esse efeito, os réus indicaram a Rua ..., n.º, rés-do-chão direito, em Agualva-Cacém.
8. Em Janeiro de 2019 a renda foi actualizada para a quantia de 411,34 €, por aplicação dos coeficientes dos últimos três anos, tendo a autora procedido à respectiva comunicação conforme havia sido acordado.
9. A autora enviou ao réu, para a morada acima indicada e por via postal registada com aviso de recepção, missiva datada de 11 de Abril de 2019 com o seguinte teor: «não estando a renda da loja acima identificada a ser paga nos valores e prazos legais, encontrando-se em dívida nesta data a quantia de 553 € a título de rendas, acrescida de 164,40 € a título de indemnização pela mora, solicito o pagamento de tais quantias no prazo de 8 dias a contar da data de recepção da presente carta».
10. A autora enviou à ré, para a morada acima indicada e por via postal registada com aviso de recepção, missiva datada de 11 de Abril de 2019 com o seguinte teor: «tendo V.ª Ex.ª assinado o contrato de arrendamento da loja identificada em assunto na qualidade de fiadora, serve a presente para informar que a renda não se encontra a ser paga nos valores e prazos legais, encontrando-se em dívida nesta data a quantia de 553 € a título de rendas, acrescida de 164,40 € a título de indemnização pela mora. Atento o exposto, solicita-se o pagamento de tais quantias no prazo de 8 dias a contar da data de recepção da presente carta».
11. Porém, os réus não procederam ao levantamento de tais cartas.
12. A autora enviou ao réu, para a morada acima indicada e por via postal

registada com aviso de recepção, missiva datada de 22 de Maio de 2019 com o seguinte teor: «não estando a renda a ser paga nos valores e prazos convencionados, ocorrendo o pagamento, pelo menos 6 vezes nos últimos 12 meses com atraso superior a 8 dias, pretende colocar termo ao contrato de arrendamento celebrado com V.^a Ex.^a. Caso V.^a Ex. pretenda obstar ao despejo deverá proceder ao pagamento da quantia de 648,80 € correspondente à indemnização pela mora das rendas devidas até Abril de 2019, pagas fora de prazo, e ao valor de 493,20 €, correspondente à renda vencida a 1 de maio acrescida da indemnização legal, perfazendo tudo o montante de 1.142 €».

13. A autora enviou à ré, para a morada acima indicada e por via postal registada com aviso de recepção, missiva datada de 22 de Maio de 2019 com o seguinte teor: «na qualidade de fiadora do contrato de arrendamento referente à loja acima identificada, solicita-me a m/ cliente que lhe transmita, nos termos e para os efeitos dos números 4 e 6 do artigo 1083.º do Código Civil que, não estando a renda a ser paga nos valores e prazos convencionados, ocorrendo o pagamento, pelo menos 6 vezes nos 12 últimos meses com atraso superior a 8 dias, pretende colocar termo ao contrato de arrendamento celebrado com V.^a Ex.^a. Para obstar ao despejo deverá ser efectuado o pagamento da quantia de 648,80 € correspondente à indemnização pela mora das rendas devidas até Abril de 2019, pagas fora de prazo, e ao valor de 493,20 €, correspondente à renda vencida a 1 de maio acrescida da indemnização legal, perfazendo tudo o montante de 1.142 €».

14. O réu recebeu esta missiva.

15. A ré não procedeu ao levantamento desta carta.

16. Durante o ano de 2019, por conta da referida renda, os réus apenas procederam aos seguintes pagamentos: a) em 21 de Janeiro, pela quantia de 300 €; b) em 31 de Janeiro, pela quantia de 111 €; c) em 20 de Fevereiro, pela quantia de 230 €; d) em 13 de Março, pela quantia de 200 €; e) em dois de Abril, pela quantia de 300 €; f) em 11 de Abril, pela quantia de 200 €; g) em 13 de Maio, pela quantia de 400 €; h) em 16 de Julho, pela quantia de 313 €; i) em 20 de Agosto, pela quantia de 380 €; j) em 22 de Outubro, pela quantia de 410 €.

17. Os réus foram citados em 31 de Outubro de 2019 por via postal registada com aviso de recepção, sendo o aviso do réu assinado pela senhora Carolina.

18. Os réus contestaram em 2 de Dezembro de 2019.

19. Em 24 de Fevereiro de 2020, a autora requereu o despejo imediato do locado.

20. Durante o ano de 2020, por conta da referida renda, os réus apenas procederam aos seguintes pagamentos: a) em 13 de Março, pela quantia de 1648 €, que imputaram aos meses de Outubro de 2019 e a Janeiro, Fevereiro e

Março de 2020; b) em 1 de Abril de 2020, pela quantia de 200 €; c) em 30 de Abril, pela quantia de 200 €; d) em 14 de Maio, pela quantia de 430 €; e) em 10 de Junho, pela quantia de 611 €; f) em 16 de Julho, pela quantia de 611 €; g) em 17 de Agosto, pela quantia de 700 €.

*

O Tribunal *a quo* considerou que não existiram quaisquer factos não provados.

*

3.2. - APRECIÇÃO DO MÉRITO DO RECURSO

Nas suas alegações os recorrentes vêm afirmar, ao contrário do que resulta dos factos dados como provados, que à data da propositura da presente acção, apenas deviam à autora a renda referente ao mês de Novembro de 2019, assim como aduzem que “face à prova constante dos autos, quer testemunhal, quer documental [...] ficou devidamente demonstrado que o 1R procedeu ao pagamento das rendas, que aquando da entrada da acção em juízo, só devia uma renda, referente ao mês de Novembro de 2019; Tendo ficado igualmente demonstrado que, assim se não fosse a verdade é que até ao início da audiência de julgado o 1 R haviam já sido todas as rendas vencidas até aquela data, no montante total de cerca de 5.000,00 cf alias a prova documental (comprovativos das transferências efectuadas) junto aos auto [...]”.

Com base nisto, sustentam os apelantes que, não estando em dívida as rendas referidas na petição inicial, a autora estava legalmente impedida de propor a acção com vista à resolução do contrato, até porque teria de comunicar ao réu os atrasos no pagamento a partir do terceiro mês, mediante carta registada com aviso de recepção, o que não se verificou.

Da análise das alegações, sobremaneira do que acima se deixa transcrito, constata-se que a revogação da sentença recorrida, tal como pretendem os recorrentes, dependeria, desde logo, da modificação da matéria de facto apurada, sobremaneira, aquela que diz respeito às rendas em falta e à interpelação dos réus para o seu pagamento.

Tal como realça a autora/recorrida, os réus não impugnam a matéria de facto apurada pela 1ª instância, ou pelo menos não o fizeram cumprindo o ónus impugnatório que sobre si impendia.

Com efeito, dispõe o art.º 640º, n.º 1 do CPC:

“Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados;*
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;*
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de*

facto impugnadas.”

À luz do normativo transcrito, afere-se que em quaisquer circunstâncias, o recorrente deve indicar sempre os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados, com enunciação na motivação do recurso e síntese nas conclusões.

Fundando-se a impugnação em meios de prova constantes do processo ou que nele tenham sido registados (existem três tipos de meios de prova: os que constam do próprio processo – documentos ou confissões reduzidas a escrito -; os que nele ficaram registados por escrito – depoimentos antecipadamente prestados ou prestados por carta, mas que não foi possível gravar -; os que foram oralmente produzidos perante o tribunal ou por carta e que ficaram gravados em sistema áudio ou vídeo), o recorrente deve especificar, na motivação, aqueles que, em seu entender, determinam uma decisão diversa quanto a cada um dos factos.

O recorrente deve consignar, na motivação do recurso, a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, tendo em conta a apreciação crítica dos meios de prova produzidos, o que exige no contexto do ónus de alegação, de modo a evitar a interposição de recursos de pendor genérico ou inconsequente.

De notar que a exigência de síntese final exerce a função de confrontar o recorrido com o ónus de contra-alegação, no exercício do contraditório, evitando a formação de dúvidas sobre o que realmente pretende o recorrente – cf. A. Abrantes Geraldès, *op. cit.*, pág. 142, nota 228.

Abrantes Geraldès pugna no sentido de que “A rejeição total ou parcial do recurso respeitante à impugnação da decisão da matéria de facto deve verificar-se em alguma das seguintes situações:

- a) Falta de conclusões sobre a impugnação da decisão da matéria de facto (arts. 635º, n.º 4, e 641º, n.º 2, al. B));
- b) Falta de especificação, nas conclusões, dos concretos pontos de facto que o recorrente considera incorrectamente julgados (art. 640º, n.º 1, al. a));
- c) Falta de especificação, na motivação, dos concretos meios probatórios constantes do processo ou nele registados (v. g. documentos, relatórios periciais, registo escrito, etc.);
- d) Falta de indicação exacta, na motivação, das passagens da gravação em que o recorrente se funda;
- e) Falta de posição expressa, na motivação, sobre o resultado pretendido relativamente a cada segmento da impugnação.” – cf. *op. cit.*, 2016, 3ª edição, pág. 142.

É conhecida a divergência jurisprudencial quanto a saber se os requisitos do ónus impugnatório previstos no normativo legal supra transcrito, devem

figurar apenas no corpo das alegações ou se também devem ser levados às conclusões sob pena da rejeição do recurso (cf. art.ºs 635º, n.º 2 e 639º, n.º 1 do CPC).

No *acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 19-02-2015, relator Tomé Gomes, processo n.º 299/05.6TBMGD.P2.S1 disponível na Base de Dados do Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I. P. em www.dgsi.pt [2]* refere-se de modo esclarecedor;

“[...] a exigência da especificação dos concretos pontos de facto que se pretendem questionar com as conclusões sobre a decisão a proferir nesse domínio tem por função delimitar o objecto do recurso sobre a impugnação da decisão de facto. Por sua vez, a especificação dos concretos meios probatórios convocados, bem como a indicação exacta das passagens da gravação dos depoimentos que se pretendem ver analisados, além de constituírem uma condição essencial para o exercício esclarecido do contraditório, serve sobretudo de parâmetro da amplitude com que o tribunal de recurso deve reapreciar a prova, sem prejuízo do seu poder inquisitório sobre toda a prova produzida que se afigure relevante para tal reapreciação, como decorre hoje, claramente, do preceituado no n.º 1 do artigo 662.º do CPC. É, pois, em vista dessa função, no tocante à decisão de facto, que a lei comina a inobservância daqueles requisitos de impugnação com a sanção da rejeição imediata do recurso, ou seja, sem possibilidade de suprimento, na parte afectada, nos termos do artigo 640.º, n.º 1, proémio, e n.º 2, alínea a), do CPC. Não sofre, pois, qualquer dúvida que a falta de especificação dos requisitos enunciados no n.º 1 do referido artigo 640.º implica a imediata rejeição do recurso na parte infirmada.”

Neste aresto, nomeadamente em face do seu sumário, afigura-se que se adopta o entendimento de que a especificação dos concretos pontos de facto deve constar das conclusões recursórias, não se afigurando que a especificação dos meios de prova nem, muito menos, a indicação das passagens das gravações devam constar da síntese conclusiva, bastando que figurem no corpo das alegações, posto que estas não têm por função delimitar o objecto do recurso nessa parte, constituindo antes elementos de apoio à argumentação probatória.

Num outro *acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29-10-2015, relator Lopes do Rego, processo n.º 233/09.4TBVNG.G1.S1* aduz-se, a este propósito, ser “possível distinguir um ónus primário ou fundamental de delimitação do objecto e de fundamentação concludente da impugnação []; e um ónus secundário – tendente, não tanto a fundamentar e delimitar o recurso, mas a *possibilitar um acesso mais ou menos facilitado* aos meios de prova gravados relevantes para a apreciação da impugnação deduzida – que tem oscilado, no

seu conteúdo prático, ao longo dos anos e das várias reformas – indo desde a *transcrição obrigatória* dos depoimentos até uma *mera indicação* e localização das passagens da gravação relevantes.”

E o mesmo Tribunal afirmou no *acórdão de 31-5-2016, relator Garcia Calejo, processo n.º 1572/12.TBABT.E1.S1* que “[] do art. 640º nº 1 al. b) não resulta que a discriminação dos concretos meios probatórios, constantes do processo ou da gravação realizada tenha que ser feita exclusiva e unicamente nas conclusões. Tem sim, essa especificação de ser efectuada nas alegações. Nas conclusões deve ser incluída a questão atinente à impugnação da matéria de facto, ou seja, aí deve introduzir-se, sinteticamente “*os fundamentos por que pede a alteração (ou anulação) da decisão*” (art. 639º nº 1), o que servirá para o recorrente afirmar que matéria de facto pretende ver reapreciada, indicando os pontos concretos que considera como incorrectamente julgados, face aos meios probatórios que indica nas alegações.”

Para além disto, importa realçar a distinção que se impõe entre aquilo que constitui requisito formal do ónus de impugnação da decisão de facto, cuja inobservância impede que se entre no conhecimento do objecto do recurso e o que se encontra já abrangido pelo âmbito da reapreciação da decisão de facto, devidamente impugnada, mediante a reavaliação da prova convocada e tida por relevante.

Ora, como se retira do acima expandido, os requisitos do ónus impugnatório cingem-se à especificação dos pontos de facto impugnados, dos concretos meios de prova convocados; da decisão que, no entender do recorrente, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, com expressa indicação das passagens dos depoimentos gravados em que se funda o recurso (cf. alínea a) do n.º 2 do art. 640º do CPC).

Neste caso, os recorrentes limitam-se a afirmar, de modo genérico e vago, que a prova testemunhal e documental carreada para os autos deveria conduzir à demonstração de que à data da entrada da petição inicial em juízo estava apenas em dívida a renda referente ao mês de Novembro de 2019.

Os réus/apelantes não indicaram os pontos concretos da matéria de facto que pretendiam impugnar, assim como não referiram qual a matéria que deveria ser dada como provada (ou não provada) em sua substituição.

Além disso, não concretizaram nem identificaram qual ou quais os documentos em que alegadamente se louvam, para considerar estar demonstrado o pagamento de todas as rendas vencidas até Outubro de 2019, com excepção da referente ao mês de Novembro desse ano.

De igual modo, não mencionam qual ou quais os depoimentos testemunhais que teriam a virtualidade de demonstrar o pagamento invocado (note-se, aliás, que no decurso da audiência final não foram ouvidas quaisquer testemunhas,

mas apenas tomadas declarações de parte à autora e à ré - *cf. Ref. Elect. 126685282*).

Face à total ausência de apreciação crítica dos documentos juntos aos autos e da demais prova produzida que, no seu entender, justificariam dar como provado o alegado pagamento das rendas, não tendo efectuado qualquer análise efectiva da apreciação da prova por parte da 1ª instância para fundamentar uma eventual pretensão de revisão da decisão de facto por parte desta Relação, pretensão que sequer manifestaram de modo próprio e expresso, há que concluir que não cumpriram minimamente o ónus impugnatório acima especificado.

Como é sabido, não existe relativamente ao recurso da decisão da matéria de facto despacho de aperfeiçoamento, o que, mesmo considerando a necessidade de uma ponderação proporcional das exigências legais quanto ao ónus impugnatório por contraponto à gravidade da falha verificada, no caso concreto, outra solução não se admite que não seja a da rejeição face ao evidente e clamoroso incumprimento de tal ónus - *cf. A. Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, Código de Processo Civil Anotado, Vol. I - Parte Geral e Processo de Declaração, 2018, pág. 770.*

Aliás, veja-se neste sentido a jurisprudência que decorre, designadamente, do *acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de STJ de 25-10-2018, relator Olindo Geraldês, processo n.º 28698/15.8YIPRT.G1.S2* onde se discorreu do seguinte modo:

“Na verdade, a Recorrente não especificou, nas conclusões, que delimitam o objeto do recurso, os factos incorretamente julgados, sendo aquelas completamente omissas nessa referência. Não basta a especificação dos factos na alegação propriamente dita, é necessário que venha a integrar as conclusões, que definem o objeto do recurso e sintetizam as razões que justificam a alteração da decisão recorrida. No essencial, a Recorrente, depois de aludir ao erro na apreciação das provas produzidas na audiência, limita-se a enumerar os factos que, em seu entender, devem ser considerados assentes na ação, independentemente da sua impugnação, com *“todos os demais alegados pelas partes e vertidos nos articulados”* a serem tidos como não estando provados.

Mais genérica que esta alegação é difícil encontrar-se, contrastando com a especificação normativamente exigível.

Por outro lado, a especificação dos factos, para a sua inteira compreensão, deve ter tendencialmente por referência a decisão proferida sobre a matéria de facto, quer quanto aos factos provados, quer quanto aos factos não provados, como é prática reiterada no quotidiano judiciário.

De resto, a referência à decisão sobre a matéria de facto permite ainda ajuizar

da ponderação feita sobre todos os factos relevantes para a decisão da causa e alegados nos articulados. Com efeito, caso viesse a ocorrer uma situação negativa, seria então indispensável proceder à ampliação da matéria de facto, com todas as consequências daí resultantes (art.662.º, n.º 2, alínea c), do CPC).

Nestas circunstâncias, não pode deixar de se concluir que a Recorrente não cumpriu o ónus de alegação previsto no art. 640.º, n.º 1, alínea a), do CPC. [...].”

Na situação *sub judice*, quer na alegação quer nas conclusões do recurso de apelação, os recorrentes limitaram-se a impugnar genericamente factos dados como provados, sem os identificar cabalmente, ao invés de concretizarem e identificarem quais os factos concretos que visavam impugnar.

Ora, o recorrente não satisfaz o ónus impugnatório quando omite a especificação dos pontos de facto que reputa incorrectamente julgados bem como a decisão a proferir sobre cada um deles, limitando-se a convocar genericamente a prova documental e testemunhal, sem qualquer concretização dos meios de prova relevantes para alcançar decisão diversa. Incumprido o ónus impugnatório mínimo decorrente do estatuído nas diversas alíneas do n.º 1 do art. 640º do CPC, impõe-se rejeitar a eventual impugnação de matéria de facto provada que os recorrentes hajam pretendido considerar.

*

Da resolução do contrato de arrendamento

Os recorrentes insurgem-se contra a decisão recorrida que reconheceu a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas pela seguinte ordem de fundamentos;

- i. À data da interposição da acção apenas era devida a renda referente ao mês de Novembro de 2019;
- ii. Os réus não foram interpelados quanto ao atraso no pagamento das rendas, atraso que quanto ao mês de Novembro de 2019 se verificou porque a autora sempre se recusou a emitir os recibos dos pagamentos efectuados;
- iii. Até ao início da audiência de julgamento foram pagas todas as rendas vencidas até essa data, num total de cinco mil euros;
- iv. Antes da prolação da sentença o réu procedeu ainda ao pagamento da quantia de 400,00 €, o que não foi considerado pelo tribunal;
- v. O réu não foi notificado para em 10 dias proceder ao pagamento das rendas em atraso, nos termos do art. 14º, n.º 4 da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro. A autora/recorrida sustentou que a prova documental demonstra, por si só, a falta de fundamento do recurso, sendo manifesto que os réus foram interpelados quanto ao atraso no pagamento das rendas, assim como estão demonstrados os valores em dívida relativamente às rendas vencidas.

Atente-se na fundamentação aduzida pelo Tribunal *a quo* quanto ao fundamento da resolução do contrato de arrendamento em apreço nos autos: *“É inquestionável que estamos perante um contrato de arrendamento de natureza não habitacional, segundo o qual a autora cedeu o gozo da loja acima referida ao réu mediante o pagamento da renda mensal, pelo final, de 411,34 €, pelo período de cinco anos (cf., artigos 1022.º e 1023.º, ambos do Código Civil).*

Porém, de acordo com a autora, o réu não procedeu ao pagamento das rendas pelos meses de julho a novembro de 2019 e de parte do mês de julho desse ano e, por esse motivo, pretende a resolução do contrato.

Pois bem, conhecidos os termos da contestação apresentada, importa determinar se o (não) pagamento das rendas deve ser tomado como constitutivo do direito invocado, cabendo assim à autora a alegação e prova das rendas em dívida, ou se tal cumprimento, como facto extintivo, cabe antes no ónus de alegação e prova do réu.

A este propósito, é dito no acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 12 de julho de 2011, relatado pelo senhor juiz desembargador Manuel Capelo, disponível www.dgsi.pt(como os demais infra): «num sentido maioritário se não unânime, tem-se entendido que o não pagamento de rendas -seja como causa de pedir de acção de dívida, seja como fundamento de resolução do contrato de arrendamento -não tem a natureza de facto constitutivo, antes se configurando o seu pagamento como facto extintivo do direito a esse pagamento, cabendo o ónus de prova nesta matéria, não ao autor, mas ao réu -artigo 342.º, n.º 2 do Código Civil». Ou seja, o pagamento, enquanto facto extintivo da obrigação, deve ser invocado e provado pelo devedor, tanto na acção de dívida como na acção de resolução com fundamento em falta de pagamento de rendas (cf. acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 24 de junho de 2014, relatado pela senhora juíza desembargadora Isabel Fonseca). E esse «ónus da prova traduz-se, para a parte a quem compete, no encargo de fornecer a prova do facto visado, incorrendo nas desvantajosas consequências de se ter como líquido o facto contrário, quando omitiu ou não logrou realizar essa prova; ou na necessidade de, em todo o caso, sofrer tais consequências se os autos não contiverem prova bastante desse facto (trazida ou não pela mesma parte)» -acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 19 de abril de 2007, relatado pela agora senhora juíza conselheira Ana Luísa Geraldes. E ainda quanto ao pagamento, a sua afirmação pelo réu tem de ser clara e explícita (acórdão do S.T.J. de 22 de abril de 2004, relatado pelo senhor juiz conselheiro Oliveira Barros). A afirmação de que “nada deve” não significa que foi feito o pagamento da quantia devida (acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 23 de fevereiro de 2016, relatado pelo senhor juiz desembargador

Fernando Samões).

Porém, foi apenas isto que o réu disse na sua contestação: «não deve», excepto o mês de outubro de 2019.

Deste modo, como não podia deixar de ser, os pagamentos efectuados pelo réu antes da propositura da acção são apenas os assinalados pela autora, e que na falta de qualquer indicação pelo devedor foram imputados às dívidas mais antigas tal como por aquela alegado (artigo 784.º, n.º 1, do Código Civil), pelo que quando a petição foi remetida a juízo estava em dívida, a título de rendas, a quantia de 1.728,04 €, isto é, mais de três meses de renda, o que constitui por si só justa causa de resolução do arrendamento (artigos 1048.º, n.º 1, e 1083.º, n.º 3, do Código Civil) e pode operar judicialmente.

É certo que o direito à resolução do contrato com este motivo caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação, pague as somas devidas e a indemnização referidas no n.º 1 do artigo 1041.º: artigo 1048.º, n.º 1, do Código Civil.

No caso, esse prazo terminou em 5 de dezembro de 2019.

O pagamento que o réu fez em 22 de outubro de 2019, isto é, no mesmo dia da propositura da acção, revela-se, porém, para esse fim, insuficiente, pois corresponde apenas à quantia de 410 €. E o primeiro pagamento efectuado por aquele depois disso é de 13 de março de 2020, isto é, muito depois do prazo de contestação, já após o pedido de despejo imediato. Em conclusão, mostra-se justificado o pedido da autora, cujo direito o réu não fez caducar, pelo que são de proceder os dois primeiros pedidos.”

A fundamentação transcrita é cristalina e aprecia correcta e abundantemente a causa de pedir alegada pela autora para fundamentar o pedido de resolução do contrato de arrendamento.

*Face à inadmissibilidade da impugnação da matéria de facto, os factos que relevam para a apreciação da causa são aqueles que emergem da decisão recorrida e, como tal, de nada adianta aos recorrentes fundamentarem a sua pretensão recursória no argumento de que à data da interposição da acção apenas estaria em falta a renda referente ao mês de Novembro de 2019, porquanto, face ao conteúdo do ponto 16. dos factos provados, estão demonstrados todos os pagamentos por eles efectuados para esse efeito, num total de 2 434,00 € (até Agosto de 2019), quando à data da interposição da acção já se haviam vencido as rendas até ao mês de Novembro de 2019 (tendo em conta que o valor da renda mensal é de 411,34 € - cf. ponto 8.), ou seja, estavam em dívida valores superiores a três meses de renda - cf. no sentido de apesar da letra da lei aludir a “a mora superior a três meses” o seu sentido é o de haver mora relativa a três meses de renda, Elsa Sequeira Santos, *Código Civil Anotado*, Volume I, 2ª Edição Revista e Atualizada, Ana Prata (Coord.),*

pág. 1364.

Por outro lado, é irrelevante que os réus tenham procedido ao pagamento das rendas até à data da audiência de julgamento, porquanto o que interessa para efeitos de provocar a caducidade do direito à resolução do contrato é o pagamento, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa, da soma das rendas em falta e indemnização a que alude o n.º 1 do art. 1041º do Código Civil (indemnização igual a 20 % do que for devido), tal como se explicou na sentença recorrida: *“O pagamento que o réu fez em 22 de outubro de 2019, isto é, no mesmo dia da propositura da acção, revela-se, porém, para esse fim, insuficiente, pois correspondeu apenas à quantia de 410 €. E o primeiro pagamento efectuado por aquele depois disso é de 13 de março de 2020, isto é, muito depois do prazo de contestação, já após o pedido de despejo imediato. Em conclusão, mostra-se justificado o pedido da autora, cujo direito o réu não fez caducar, pelo que são de proceder os dois primeiros pedidos”*.

Com efeito, resultou provado que a autora e o réu celebraram um contrato mediante o qual a primeira se obrigou a proporcionar ao segundo o gozo da fracção autónoma identificada no ponto 1. dos factos provados, para que este aí exercesse a actividade e cabeleireiro, pelo que celebraram um contrato de arrendamento urbano, para fim não habitacional – cf. art.ºs 1022º, 1023º e 1067º, n.º 1 do Código Civil.

O contrato de arrendamento em causa foi celebrado em 1 de Janeiro de 2016, ou seja, em plena vigência do Novo Regime do Arrendamento Urbano^[3], aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, pelo que será este o regime jurídico a ponderar para a análise das questões suscitadas (cf. art. 59º, n.º 1 deste diploma legal).

A questão que se coloca é a de saber se a senhoria, ora recorrida, podia resolver o contrato de arrendamento, invocando o incumprimento da obrigação contratual de pagamento atempado da renda mensal devida. Constitui obrigação do arrendatário pagar a renda – cf. art. 1038º, a) do Código Civil –, constituindo-se em mora quanto a tal obrigação sempre que, por motivo que lhe seja imputável, não fizer esse pagamento – cf. art.º 804º, n.º 2 do Código Civil.

Realce-se que, atento o estatuído no n.º 2 do art. 1041º do Código Civil, só existirá mora relevante do locatário quando o pagamento da renda não seja efectuado no prazo de oito dias, isto é, uma semana (cf. art.ºs 279º, d) e 296 do Código Civil) a contar da data do vencimento, pois o locatário dispõe desse prazo para purgar a mora sem que do atraso lhe advenham quaisquer consequências.

Tal como decorre do teor n.º 3 do art. 1083º do Código Civil (*“É inexigível ao*

senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário [...] sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 a 5 o artigo seguinte.”) está em causa uma situação objectiva de incumprimento grave por parte do inquilino e que justifica a resolução do contrato de arrendamento, ou seja, trata-se de um fundamento objectivo, não valorado pela sua gravidade ou consequências – cf. Manteigas Martins [*et. al.*], *Novo Regime do Arrendamento Urbano Anotado e Comentado*, 2ª Edição, pág. 123.

Também Luís Menezes Leitão refere que o não pagamento da renda ou o atraso sistemático nesse pagamento, “constitui uma infracção grave praticada pelo arrendatário, que põe em causa o nexu sinalagmático que caracteriza o contrato de arrendamento, pelo que se justifica que possa determinar a resolução do contrato” – cf. *Arrendamento Urbano*, 9ª Edição, pp. 138-139. A resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio pode ser instaurada por acção de despejo, nos termos do art. 1084º, n.º 1 do Código Civil e art. 14º, n.º 1 do NRAU, sendo certo que a circunstância de a poder promover por via extrajudicial não o priva da possibilidade de recorrer a uma acção judicial destinada àquela resolução, quer como pedido isolado, quer em cumulação com outros pedidos (como o do pagamento das rendas em atraso) – cf. Elsa Sequeira Santos, *op. cit.*, pág. 1367; e cf. a redacção actual do art. 1048º, n.º 1 do Código Civil, conferida pela Lei nº 31/2012, de 14 de Agosto; em sentido contrário, Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano – Regime Substantivo e Processual* (Alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012), 3ª Edição, pág. 190. Verificada a falta de pagamento de rendas por parte dos recorrentes durante mais de três meses, como acima se deixou consignado, estava objectivamente demonstrada a causa judicialmente convocada pela senhoria/recorrida para resolver o contrato de arrendamento.

Nestes casos, o art. 1048º, n.º 1 do Código Civil prevê a caducidade do direito de resolução se o arrendatário, até à contestação da acção de despejo, pagar ou depositar as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do art. 1041º do referido diploma legal – cf. Luís Menezes Leitão, *op. cit.*, pág. 151. Significa isto que a faculdade de impedir o exercício do direito de resolução, neste caso, estava dependente do pagamento das quantias em falta, acrescido de indemnização de 20% prevista no art. 1041º, n.º 1 do Código Civil, até ao fim do prazo da contestação.

Como bem se referiu na decisão recorrida, os réus não demonstraram que no final do prazo para contestar (cf. ponto 17.), estavam pagas as quantias em falta, acrescidas da indemnização, porquanto, sabendo-se que à data da interposição da acção estavam em dívida as rendas referentes aos meses de

Agosto a Novembro de 2019 e parte da renda de Julho de 2019, até essa altura os réus procederam apenas ao pagamento de 410,00 € (cf. ponto 16., parte final), o que é insuficiente para cobrir os valores em falta.

Independentemente de, posteriormente, os réus terem vindo a proceder ao pagamento de diversos valores, durante o ano de 2020, tal não afasta a circunstância de não terem, em devido tempo, impedido o funcionamento da causa de resolução decorrente da falta de pagamento de mais de três meses de renda, pelo que a acção tinha de proceder, como procedeu.

Os recorrentes suscitam ainda a falta de interpelação quanto ao atraso no pagamento das rendas e o facto de este ter ocorrido por recusa da autora em entregar o correspondente recibo.

Quanto a este último argumento trata-se de fundamento que não foi alegado pelos réus na contestação, nem sobre tal facto incidiu a instrução da causa e a decisão que veio a ser proferida, pelo que não cumpre proferir qualquer pronúncia a esse propósito.

Como meio impugnatório de decisões judiciais, o recurso visa tão só suscitar a reapreciação do decidido, não comportando, assim, *ius novarum*, ou seja, a criação de decisão sobre matéria nova não submetida à apreciação do tribunal *a quo* (cf. os art.ºs 627.º, n.º 1, 631, n.º 1 e 639.º, do CPC) – cf. *acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7-07-2016, relator Gonçalves Rocha, processo n.º 156/12.0TTTCSC.L1.S1* – “[...] não é lícito invocar nos recursos questões que não tenham sido objecto de apreciação da decisão recorrida, pois os recursos são meros meios de impugnação das decisões judiciais pelos quais se visa a sua reapreciação e conseqüente alteração e/ou revogação, podendo ver-se neste sentido os acórdãos do S.T.J. de 1.12.1998, in BMJ n.º 482/150; 12.12.1995, CJSTJ, Tomo III, pág 156; e os acórdãos de 24/2/2015, processo n.º 1866/11.4TTPRT.P1.S1, e de 14/5/2015, 2428/09.1TTLSB.L1.S1”.

Quanto à falta de interpelação, não se alcança o que pretendem os recorrentes demonstrar.

Por um lado, resulta dos pontos 9. a 15. dos factos provados que os réus foram notificados dos valores em dívida, em Abril de 2019, para procederem ao seu pagamento, acrescido da indemnização pela mora - cartas a cujo levantamento não procederam - e, bem assim, tomaram conhecimento da circunstância de existirem atrasos superiores a oito dias no pagamento das rendas, pelo menos seis vezes nos últimos doze meses e que era intenção da senhoria pôr fim ao contrato, tendo sido convidados a pagar a quantia correspondente à indemnização pela mora.

Estando demonstrado que foram os réus quem não diligenciou pelo levantamento das primeiras cartas (cf. pontos 9. a 11.) e que o réu recebeu a segunda (cf. ponto 14.) e a ré não procedeu ao seu levantamento (cf. ponto

15.), é evidente que tendo as missivas sido dirigidas para a morada indicada no contrato, conforme acordado na respectiva cláusula 17ª (cf. ponto 6.), os réus devem considerar-se regularmente notificados do teor de tais cartas, atento o estatuído no art. 224º, n.º 2 do Código Civil, sendo eficazes as declarações nelas insertas.

Por outro lado, essa circunstância não se apresenta aqui como relevante. Com efeito, o art. 1083º, n.º 6 do Código Civil exige que, para proceder à resolução do contrato, o senhorio informe o arrendatário, por carta registada com aviso de recepção, após o terceiro atraso no pagamento da renda, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos, mas esta exigência reporta-se ao fundamento da resolução previsto no n.º 4 do art. 1083º do Código Civil - mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses - e destina-se a proteger o inquilino, que reiteradamente pague a renda com atraso, de ser surpreendido com a resolução do contrato.

Sucedo que ainda que a autora/apelada tenha feito as comunicações acima mencionadas, certo é que assentou o fundamento da resolução que exerceu por via judicial na falta de pagamento superior a três meses de renda e não no atraso reiterado de pagamento das rendas, pelo que, a não ter-se demonstrado tal notificação - o que não é o caso -, sempre tal não impediria o funcionamento da causa de resolução invocada nestes autos.

Na verdade, não se está perante uma resolução extrajudicial do contrato de arrendamento promovida pelo senhorio, mas sim face ao exercício judicial da resolução do contrato.

Por esta mesma razão é irrelevante que o réu não tenha sido notificado, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 14º, n.º 4 do RAU^[4].

Na verdade, tal norma constitui pressuposto do recurso ao despejo imediato na pendência da acção de despejo quando as rendas que se forem vencendo não sejam pagas ou depositadas.

Ora, o incidente de despejo imediato deduzido pela autora em 24 de Fevereiro de 2020 veio a ser apreciado apenas em sede de sentença, na qual se discorreu do seguinte modo:

“Posteriormente à propositura da acção e até hoje venceram-se as rendas relativas aos meses de dezembro de 2019 a outubro de 2020, pela quantia de 4.524,74 € (a renda é paga no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que diz respeito - 3). Porém, em 13 de março de 2020 deu-se o pagamento da quantia de 1.648 €, que o réu imputou aos meses de outubro de 2019 e janeiro a março de 2020, ficando estes assim pagos (artigo 783.º, n.º 1, do Código Civil). A talho de foice, ao restante desse pagamento, isto é, 2,64 €, é aplicável novamente o disposto no artigo 784.º, n.º 1, nos termos já referidos, isto é,

deve ser imputado à renda mais antiga ainda em dívida.

Assim, se o pedido de despejo imediato se justificava quando foi pedido, ou seja, em 24 de fevereiro de 2020, quando foi finalmente lançada conclusão nos autos, o que se deu em 23 de junho, pelos motivos conhecidos, já não se encontrava preenchida a condição para desencadear a notificação a que alude o n.º 4 do artigo 14.º do NRAU (Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redacção conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto).

«A lei não distingue, mas a jurisprudência constante tem declarado que “as rendas vencidas na pendência da acção de despejo (...) são as que se vencerem após a sua propositura com a entrega da petição inicial, quando a causa de pedir não seja a falta de pagamento de rendas, e as que se vencerem após o termo do prazo de contestação, quando a causa de pedir seja aquela”, em respeito ao direito de expurgo da mora pelo inquilino, ao abrigo do artigo 1048.º, n.º 1, do Código Civil» (O novo regime processual do despejo, Coimbra Editora, 2.ª edição, p.68, do senhor professor Rui Pinto, a propósito daquele n.º 4), naturalmente até à dedução do pedido de despejo imediato.

Ora, o prazo de contestação findou, como se disse, em 5 de dezembro de 2019. Mais, agora prevê-se uma tramitação mais complexa, em protecção do arrendatário: primeiro a notificação deste, promovida pelo senhorio ao fim daquele período e ordenada pelo tribunal, dando-lhe ainda oportunidade de pagar, mas com a indemnização de 20 %, e só depois, se não cumprir esta obrigação, se declarará o despejo imediato.

Ora, quando a conclusão foi lançada nos autos já o réu havia procedido ao pagamento das rendas devidas pelos meses de janeiro a março de 2020, cuja falta poderia justificar o incidente, com o que já não havia fundamento legal para proceder à referida notificação.

Em conclusão, é de indeferir o referido incidente.”

Os recorrentes não colocam em causa esta argumentação e, por outro lado, o incidente de despejo imediato foi indeferido, pelo que tal decisão, nessa parte, não lhes é desfavorável nem por ela são objectivamente afectados, pelo que, por esse motivo, dela não podem recorrer – cf. art. 631º, n.º 1 do CPC.

Por fim, quanto à não atendibilidade pelo tribunal recorrido do montante de 400,00 € cujo pagamento os réus pretenderam demonstrar por requerimento de 27 de Setembro de 2020, importa referir que o senhor juiz *a quo* se pronunciou expressamente sobre esse facto e fê-lo adequadamente nos seguintes termos:

“27 de setembro de 2020:

A audiência final foi já encerrada. Nestes termos, o pagamento ali demonstrado não pode já ser atendido na sentença (artigo 611.º do Código de Processo Civil), só podendo ser feito valer, se for caso disso, como excepção no

processo executivo (alínea g) do artigo 729.º do Código de Processo Civil)."

Apesar da dissonância^[5] existente na doutrina e na jurisprudência quanto à possibilidade de alegação e conhecimento em recurso de factos supervenientes, não se pode deixar de ter presente que, não obstante a remissão efectuada pelo art. 663º, n.º 2 do CPC para o art. 611º do mesmo diploma legal, que prevê a consideração dos factos constitutivos, modificativos ou extintivos do direito que se produzam posteriormente à proposição da acção, tal sucede tendo por referência o momento do encerramento da discussão, ou seja, a decisão deve corresponder à situação existente no momento do encerramento da discussão na 1ª instância, não depois – cf. neste sentido, Rui Pinto, *Código de Processo Civil Anotado*, Volume II, 2018, pág. 345.

Por esta razão, não merece censura a decisão recorrida quando não atendeu a tal facto invocado posteriormente ao encerramento da discussão da causa. Face ao exposto, o presente recurso improcede integralmente, devendo ser confirmada a sentença recorrida.

*

Das Custas

De acordo com o disposto no art. 527º, n.º 1 do CPC, a decisão que julgue a acção ou algum dos seus incidentes ou recursos condena em custas a parte que a elas houver dado causa ou, não havendo vencimento da acção, quem do processo tirou proveito. O n.º 2 acrescenta que dá causa às custas do processo a parte vencida, na proporção em que o for.

Nos termos do art. 1º, n.º 2 do Regulamento das Custas Processuais, considera-se processo autónomo para efeitos de custas, cada recurso, desde que origine tributação própria.

A apelante C litiga com o benefício de apoio judiciário na modalidade de dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo (*cf. Ref. Elect. 16306271*).

Os apelantes decaem em toda a extensão quanto à pretensão que trouxeram a juízo, pelo que as custas (na vertente de custas de parte) ficam a cargo do réu/apelante, porque delas está dispensada a ré.

*

IV – DECISÃO

Pelo exposto, acordam as juízas desta 7.ª Secção do Tribunal de Relação de Lisboa, em julgar improcedente a apelação, mantendo, em consequência, a decisão recorrida.

As custas ficam a cargo do réu/apelante.

*

Lisboa, 2 de Fevereiro de 2021^[6]

[1] Adiante mencionado pela sigla CPC.

[2] Todos os arestos adiante designados sem indicação de origem encontram-se acessíveis na Base de Dados do Instituto de Gestão Financeira e Equipamentos da Justiça, I. P. em www.dgsi.pt.

[3] Adiante designado pela sigla NRAU.

[4] *“4 - Se as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período igual ou superior a dois meses, não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.”*

[5] de que dá conta de forma sintética e cabal, designadamente, o *acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 30-05-2018, relatora Rita Romeira, processo n.º 6676/17.2T8PRT.P1*, onde se acaba por concluir pela sua admissibilidade.

[6] Acórdão assinado digitalmente - cf. certificados apostos no canto superior esquerdo da primeira página.