jurisprudência.pt

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 24964/19.1T8PRT.P1

Relator: JOÃO VENADE
Sessão: 19 Maio 2022
Número: RP2022051924964/19.1T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

NÃO USO DO LOCADO HÁ MAIS DE UM ANO

Sumário

I - A prova do não uso do locado pelo arrendatário, por período superior a um ano, indicia fortemente que é inexigível, para o senhorio, a manutenção do contrato, sendo fundamento para a resolução do contrato de arrendamento.
II - O arrendatário pode afastar esse seu incumprimento contratual alegando o previsto no n.º 2, do artigo 1072.º, do C. C..
III - Pode demonstrar-se ainda algum tipo de factualidade que permita concluir que, afinal, não ocorre aquela inexigibilidade.
III.I Se tal factualidade integrar matéria de exceção, a sua prova compete ao arrendatário – artigo 342.º, n.º 2, do C. C. -.
IV - Não se provando que a saída do locado, cerca de dois anos antes da propositura da ação em que se pede a resolução do contrato de arrendamento, se deveu a um agravamento de doença do arrendatário (esquizofrenia), nem que o mesmo voltou a habitar o imóvel, no período alegado pelo senhorio, não se prova a licitude do não uso do imóvel.

Texto Integral

Proc.º 24964/19.1T8PRT.P1

Sumário.
.....
.....
.....

*
1). AA e mulher, BB, residentes na Rua ..., ... Porto,
Propuseram contra
CC, residente na Rua ..., ..., Porto
Ação declarativa de condenação, sob a forma de processo comum, pedindo que se decrete a cessação do contrato de arrendamento celebrado entre as partes, condenando-se o Réu despejar imediatamente o locado e a entregá-lo aos Autores livre de pessoas e bens e nas condições em que o recebeu.
O sustento de tal pedido consiste na alegada falta de residência no locado, propriedade dos Autores(senhorios) pelo Réu (arrendatário), há mais de três anos.
*
Citado o Réu, o mesmo contestou, alegando que, sempre residiu no locado, tendo havido apenas uma altura – de janeiro a novembro de 2019 – que teve de se ausentar por motivo de doença, pelo que a ação deve improcede
*
Foi realizada audiência de julgamento, proferindo-se sentença que julgou improcedente a ação.
*
Inconformado, recorrem os Autores, formulando as seguintes conclusões:
«I– Existem dois documentos, aceites pelas partes, que demonstram o não uso efectivo pelo locatário do locado, que mesmo dando um entendimento alargado a qualquer caso de força maior ou de doença, não se justifica uma decisão como aquela de que se recorre.
II – A empresa das Águas do Porto, dá a informação constante dos autos, assim como a empresa fornecedora de electricidade, resultando de ambas que não existiram fornecimentos de água durante 9 meses e de electricidade durante 31 meses.
III - Os consumos de electricidade só foram retomados quase passados três anos, curiosamente após a citação do réu para a acção de despejo, mas mesmo assim, estes consumos não ultrapassaram dois ou três KW.
IV – Existe um relatório médico nos autos e aceite pelas partes, resulta que o mesmo foi pedido pelo réu, e que sofre de esquizofrenia há vários anos e que estabilizou da doença em outubro de 2019, sendo que a esquizofrenia tem como sinais e sintomas de alucinações, delírios, pensamentos desordenados e distúrbios do movimento do corpo, ou seja, o apelado em 15 de Abril de 2020, em plena pandemia e em confinamento solicita um relatório clinico para o "Tribunal". O estado de esquizofrenia não tem melhoras, mas somente controle de agravamento por meio de medicamentos.
V – Sofrendo o réu de esquizofrenia há vários anos não existe caso de força

maior para o não uso efectivo do locado.
VI – Com o confinamento decorrente do estado de emergência, os centros de dia estiveram encerrados, pelo menos desde 18 de Março de 2020 até 2 de Maio de 2020, sendo completamente inverosímil que durante este período o ora apelado, tivesse retomado o locado, aí pernoitando, quer pelos consumos de energia elétrica quer pelos consumos de água, não tendo forma de ficar no centro de dia da manhã até ao final da tarde.
VII - Com base nos documentos de consumos de domésticos, no documento intitulado "relatório clinico", não deveriam ter sido dados como provados os factos com o número 8 "Em Janeiro de 2020, o estado de saúde do R. melhorou, tendo este retomado ao locado, aí passando a pernoitar."
VIII – de todo o modo, estaríamos a falar de 26 meses de ausência do locado, e nenhum caso de força maior ou de doença poderá perdurar tanto tempo no domínio do arrendamento, sendo facto que nunca os senhorios foram sequer informados da razão de abandono.
IX - Durante o confinamento não era possível um ser humano com o quadro clinico do réu, dado como provado, com o centro de dia que alegadamente frequentava diariamente, encerrado, ficar no locado a pernoitar, a confecionar refeições, tratar da sua higiene durante, pelos menos, dois meses.
X - Em face do alegado, parece-nos que deveria ter sido dado como provado que "o Réu não tem consumos domésticos nem de água e saneamento, nem de electricidade ou gás pelo menos até janeiro de 2010."
XI – Depoimento da testemunha DD, refere o não uso efectivo do locado, precisando o facto que coincide com o abandono do locado e as visitas esporádicas após a entrada da acção e justificação dos consumos diminutos de energia.
XII - O depoimento da testemunha EE, descreve de forma esclarecedora o não uso efectivo do locado por parte do réu, precisando conhecimento de algumas visitas, após a entrada do processo em tribunal, e a realidade temporal a que as mesmas ocorriam.
XIII - O depoimento da testemunha FF, neste depoimento é notória a contradição de toda a história contada na contestação, pois refere que por causa do encerramento do centro de dia com origem no confinamento o réu, seu pai, foi viver para sua casa e para perto de si que estava em teletrabalho, tendo ocorrido o confinamento em Março 2020, não é possível dar como provado o ponto n.º 7 e o ponto n.º 8, uma vez que o réu só passou a residir consigo por causa do encerramento do centro de dia, da pandemia e do confinamento, tudo, pelos menos, em Março de 2020.
XIV - Deveria ter sido dado provado que o réu deixou de habitar e permanecer no locado visitando esporadicamente o locado a partir da entrada do processo,

sem nele permanecer e sem pernoitar, indo habitar para casa da filha em ... com o encerramento do centro de dia e do estado de emergência que gerou o confinamento.
XV - O depoimento da testemunha GG, sendo este depoimento é completamente contraditório, para além de ser evidente o desconhecimento da vivência do Réu no locado, nomeadamente no que se refere ao período em que o centro de dia se encontrava encerrado por existência de confinamento; de salientar que a testemunha afirma perentoriamente que o réu não tinha condições em 2017 para ficar sozinho no locado, e que presentemente não fazia a sua higiene porque tinha medo de cair, porque a casa estava em mau estado. Não esclareceu onde o réu alegadamente fazia a sua higiene pessoal enquanto o centro esteve encerrado.
XVI - O depoimento da testemunha HH, é completamente destituído de verdade, é a testemunha que afirma que o réu nunca deixou de ocupar a casa mesmo durante a pandemia, ou seja, em contradição com as restantes testemunhas arroladas pelo réu, é um depoimento a raiar a falsidade intencional. Este depoimento não poderia provar nenhum facto dado como provado pela Sentença.
XVII - Devem ser dados como não provados os factos n.º 6, 7 e 8 dos factos provados constantes da sentença.».
Terminam pedindo que se revogue a sentença, com cessação do contrato de arrendamento e consequente despejo.
*
Não houve contra-alegações.
*
As questões a decidir são:
Apreciação da matéria de facto relativa à prova de:
- período em que o Réu não residiu no locado;
-. motivo de tal falta de residência.
Consequência jurídica da apreciação de facto – determinar se houve falta de uso do locado e se a mesma foi lícita devido a doença do arrendatário -.
*
2). Fundamentação.
2.1). De facto.
Resultaram **provados** os seguintes factos:
2.1 - Factos provados:
«1 – Encontra-se registada a favor dos AA., desde 16-1-2002, a aquisição do prédio urbano situado na Rua ..., Freguesia ..., Porto, o qual é composto por diversas casas independentes, descrito na Conservatória de Registo predial do Porto sob o nº ..../19... – ... e na matriz sob o art. ...

2 - Em data não concretamente apurada, mas anterior a 1990, os AA. deram de arrendamento ao R., por contrato verbal, a casa nº ... do identificado prédio, pagando o R. uma renda que nunca foi alterada, excepto quanto à moeda, no montante de 11,22 €
3 – A referida casa nº ... objecto do contrato de arredamento destina-se a habitação do R..
4 – Em Novembro de 2017, o R. deixou de habitar e de permanecer no locado.
5 – O R. sofre de esquizofrenia há vários anos.
6 – Após o falecimento da sua cônjuge, ocorrido em Maio de 2017, os efeitos da referida doença agravaram-se, tendo o R. carecido, por via desse agravamento, da prestação de cuidados continuados por terceira pessoa.
7 – Com vista a serem-lhe prestados os mencionado cuidados continuados, o R., após Novembro de 2017, passou a residir na casa da sua enteada FF, sita em ..., Vila do Conde.
8 – Em Janeiro de 2020, o estado de saúde do R. melhorou, tendo este retomado ao locado, aí passando a pernoitar.
9 – O R. frequenta o Centro de Dia da Associação de Solidariedade ..., aí permanecendo desde o início da manhã até ao fim da tarde.».
*
2.2). Do mérito do recurso.
A). Impugnação da matéria de facto.
Pensamos que a pretensão dos recorrentes visa que os factos 6 a 8 sejam dados como não provados (conclusão XVII), ainda que ponderem outro tipo de *resposta aos factos* nas alegações e até nas conclusões; mas a última finalidade que pretendem, na nossa visão, é a negação da prova de tal factualidade.
Vejamos então.
Os factos em causa são:
6 – *Após o falecimento do seu cônjuge, ocorrido em maio de 2017, os efeitos da referida doença agravaram-se, tendo o Réu carecido, por via desse agravamento, da prestação de cuidados continuados por terceira pessoa*.
7 – *Com vista a serem-lhe prestados os mencionados cuidados continuados, o Réu, após novembro de 2017, passou a residir na casa da sua enteada FF, sita em ..., Vila do Conde*.
8 – *Em janeiro de 2020, o estado de saúde do Réu melhorou, tendo este retomado ao locado, aí passando a pernoitar*.
O que é inquestionável nos autos (porque não foi objeto de impugnação de matéria de facto), é a celebração de um contrato de arrendamento entre Autores, como senhorios, e o Réu, como arrendatário, antes de 1990, de uma casa n.º ..., de prédio sito na Rua ..., ..., Porto.

O arrendamento destinou-se a habitação do Réu, sendo que, em novembro de 2017, o Réu deixou de habitar e de permanecer no locado.
Mais se sabe que o Réu sofre de esquizofrenia há vários anos (factos 1 a 5).
Os factos 6 e 7 visam a demonstração de que o Réu *teve* de sair do locado por motivo de doença, ou seja, no caso, por a doença de que padecia se ter agravado devido ao falecimento da sua mulher, indo então viver para casa da sua enteada, FF.
O tribunal recorrido assentou a prova destes factos essencialmente no seguinte:
- testemunhas DD, filho dos Autores e EE, funcionária de estabelecimento explorado pelos Autores e que é junto ao arrendado, que deram *conta que o R. não permanece no locado desde a morte da sua cônjuge, ocorrida "há três ou quatro anos" (sendo que a data exata desse óbito – 27-5-2017 - foi afirmada pela testemunha FF, filha da aludida cônjuge do R. e enteada deste)*.
- informação remetida por E. D. P. Comercial onde consta que, entre agosto e outubro de 2017, houve consumos de eletricidade no locado, o que deixou de suceder depois;
- informações remetidas por Águas do Porto, EM de onde decorre igual tipo de informação;
- testemunha FF referiu que, após a morte do cônjuge do Réu (sua mãe), aquele residiu cerca de um ano e meio consigo, na sua casa, sita em Vila do Conde, o que igualmente sucedeu durante as fases de confinamento decorrentes da doença "Covid-19", atento o encerramento do Centro de Dia que o mesmo frequentava;
- mais referiu que a necessidade de acolhimento do Réu deveu-se ao agravamento do estado de saúde mental do Réu por força da comoção proveniente do falecimento do cônjuge, não tendo autonomia para viver sozinho.
- depoimentos de GG, diretora do Centro de Dia que o Réu frequenta, e HH, amiga do Réu, afirmando ambas que, após a morte do seu cônjuge, e por força da doença de que padece, o Réu não estava em condições de viver sozinho.
A análise do tribunal recorrido reproduz fielmente o que foi produzido em termos probatórios.
Estando assente que o Réu sofre de esquizofrenia (o que está medicamente comprovado nos autos, conforme requerimento de 06/07/2020), é natural que se possa concluir que ocorreram perturbações a nível psíquico aquando do falecimento da sua mulher, algo que foi mencionado por pessoas próximas do mesmo Réu.
Mas a sua enteada, na parte final do depoimento, referiu que o padrasto foi viver com ela desde 2014, até ao falecimento de sua mãe (minutos 23.54 a

24.08), ou seja, até maio de 2017.
Temos assim, à partida, demonstrado que o Réu não viveu no locado:
- desde 2014 até maio de 2017 – acompanhando a sua mulher na casa da filha daquela;
- desde novembro de 2017 até data que se está agora a analisar.
Por outro lado, entre janeiro e setembro de 2017 não houve consumo de água, conforme informação de 03/11/2020.
Por isso, seja porque tal está assente seja porque também julgamos que assim resulta da prova, pensamos efetivamente que, em 2017, o Réu não habitava o locado (e, porque não foi questionado, desde o mês de novembro).
Importa então aferir se há prova do motivo porque deixou de habitar o locado e se voltou a habitá-lo e, na afirmativa, quando.
Nos factos provados 6 e 7, o que se menciona é que o estado de saúde do Réu se agravou e precisou dos cuidados da enteada, indo viver com esta em Vila do Conde. Note-se que, em rigor, não está provado que o agravamento se deveu ao falecimento da sua mulher, mas que houve essa *coincidência* temporal (como já referimos, é natural que tal sucedesse e foi esse o sentido do que está provado tal como resulta da motivação destes factos, constante da sentença recorrida).
Sucede que, por um lado, o mencionar-se que *o estado de saúde se agravou* não é, para nós, ajuda suficiente para se concluir que necessitasse efetivamente de cuidados de uma terceira pessoa. Desde logo, não sabemos, para além de que sofria (e sofre) de esquizofrenia, qual o seu estado anterior para se poder concluir que houve um agravamento; por outro lado, também não sabemos em que consistiu esse agravamento.
E acresce que o Réu não alegou que o seu estado de saúde se agravou por causa do falecimento da sua mulher e que, por isso, é que teve de sair do locado. O que alegou foi que nunca conheceu outra residência que não fosse o locado, onde viveu com a mulher até maio de 2017 (artigo 2.º, da contestação), sendo que por vezes pernoitava com a *filha* (artigo 8.º, da contestação). E alegou que, entre janeiro e novembro de 2019, o seu estado de saúde agravou-se, *por episódios e patologias várias*, e pernoitou mais (no que entendemos que deixou de viver no locado) nesse período com a *filha*, regressando em novembro de 2019 – artigos 4.º e 9.º, ambos da contestação -.
Por isso, o que foi alegado não foi o que resultou da produção de prova:
- está provado que o Réu deixou de viver no locado em novembro de 2017 enquanto o Réu alegou que só o deixou de fazer em janeiro de 2019;
- provou-se que o seu estado de saúde se agravou em 2017 quando a alegação do Réu se reporta a janeiro de 2019.
Pensamos que esta discrepância pode suscitar dúvidas no espírito do julgador

pois alega-se uma matéria que será do conhecimento do próprio e outras pessoas mencionam uma realidade diferente.
E, prosseguindo: também não se pode postergar a afirmação da testemunha FF, enteada do Réu, que referiu que havia uma preocupação da sua parte sobre para onde iria viver o seu padrasto se (a ela) lhe *acontecesse alguma coisa*, pelo que havia de manter o arrendamento em causa; mas isso, por si só, não significa que, apesar de não viver no locado, se possa entender que aí reside. É necessário demonstrar que se teve de sair do locado, no caso, por doença que é temporária e que se regressou ao mesmo locado, findo o agravamento, tal como mencionado na decisão recorrida.
Ora, atenta a diferença do alegado pelo próprio e depois o que resulta da produção de prova, não podemos concordar que se possa considerar seguro que o Réu teve de sair do locado por motivos psíquicos agravados com o falecimento da sua mulher pois nem ele próprio o alegou nem há qualquer indício médico de que tal tenha sucedido.
Note-se que na informação médica acima referida, o que se menciona é uma situação de estabilidade, sem indicação de um único agravamento, reportando-se a outubro de 2019 existir *uma situação estável, mantendo agendamento de rotina*.
A enteada do Réu afirmou que desde 2014 que o Réu vivia consigo e sua mãe, na sua casa daquela, referindo a mesma que em 2017 continuou lá a viver (não há indicação, pela testemunha, atento o final do seu depoimento, de hiato temporal entre 2014 e 2019).
Assim, o que se nos afigura é que o estado de saúde do Réu poderia não permitir que vivesse sozinho, mas não que fosse algo temporário e súbito.
Ou seja, admite-se que o Réu teria problemas em viver sozinho, e faz sentido que fosse viver juntamente com a sua mulher na casa da filha desta, mas não se demonstra que existisse em causa um agravamento da saúde do Réu para tal suceder, não só desde 2014 como também em 2019, como alegado na contestação.
A prova não nos oferece a segurança necessária para que se tenha a convicção de que houve uma necessidade temporária de sair do locado por ocorrer um agravamento de uma doença e que depois teve melhoras, permitindo o regresso ao locado.
Note-se que não está em causa uma doença pouco complexa ou de fácil perceção sobre como pode melhorar mas antes uma doença psíquica, sujeita a tratamento contínuo, co possíveis recaídas, pro vezes graves e que têm de ser debeladas com medicação e porventura internamento[1]; daí que não é possível concluir nem pelo agravamento da doença, nem pela melhora, sem um único documento ou depoimento de cariz médico que os comprovem.

A data desse alegado regresso – na contestação, em novembro de 2019, no julgamento de modo muito confuso, pelo menos para nós – no final de 2019 começou a *pernoitar mais vezes, mas não ficava lá sempre* – FF –, e, durante a pandemia - 2020 -, não podia lá ficar – mesma testemunha e HH – não resulta igualmente demonstrado. Tem lógica a menção a que, ocorrendo a situação pandémica e atenta a doença do Réu e o centro de dia que o mesmo frequentava ter de encerrar (como referiu GG – fecho em 13/03/2020, reabertura em setembro de 2020, em dias alternados e fecho em janeiro de 2021 e abertura em 19/03/2021 -), nessas datas, o Réu não pudesse ficar sozinho.
Mas todas essas datas são posteriores à data da entrada em juízo da ação (09/12/2019) pelo que acabam por ser irrelevantes para aferir se, quando o pedido resolução do contrato é feito, havia motivo para se considerar haver falta de uso do locado.
O Réu não alega, quando contesta nem posteriormente, que não usa o locado por motivo de doença; o que alega é que sempre usou e o período em que o pode não ter usado, cessou em novembro de 2019, ou seja, quando a ação dá entrada em juízo, já estaria a usar plenamente o arrendado.
Quanto aos consumos, os mesmos são irrisórios e não demonstram que haja uma vivência no locado, sendo que os mesmos se reiniciam em janeiro de 2020, após a propositura da presente ação.
Assim, o que ressalta dos consumos de eletricidade é que, entre novembro de 2017 e dezembro de 2019, não existiu qualquer consumo.
As explicações para que haja pouco uso de água e eletricidade, após aquela data – a higiene e alimentação ser feita no centro de dia, levando uma sopa para comer à noite -, podem permitir uma mínima justificação para haver pouco consumo desses serviços mas, nalgum dia, se veria mais televisão, se aqueceria mais tempo um cozinhado, algo que se não se compadece com consumos de 1 a 5 Kwh, que só se podem reportar ao funcionamento, por muito pouco tempo, de pequenos eletrodomésticos ou de luzes.
Mesmo em relação ao consumo de água não podemos concluir, face ao registo da competente empresa, qual a sua quantidade, não pois não têm ocorrido leituras, sendo o consumo estimado – informação de 16/09/2020 -.
Por fim, é certo que resulta provado que o Réu *frequenta o Centro de Dia da Associação de Solidariedade …, aí permanecendo desde o início da manhã até ao fim da tarde* – facto 9 – o que pode indiciar que morará no Porto por ser mais perto. Mas não está provado desde quando tal sucede, ou melhor, desde quando voltou a frequentar o Centro após ter deixado de morar no locado.
A adenda a um contrato celebrado entre Réu e o Centro, junto com a contestação, datada de 01/04/2019, não auxilia nessa resposta pois trata-se de

uma alteração relativa ao valor a pagar por se estar inscrito e, naquela data, claramente que o Réu não frequentava o estabelecimento – nas suas palavras, na contestação, só voltou ao Porto em finais de 2019 -.
Por outro lado, atenta a data em que poderá ter voltado a frequentar o centro – na alegação do Réu, finais de 2019 e na data que o tribunal recorrido entendeu – janeiro de 2020 -, sempre após a propositura da ação, existem fortes dúvidas sobre se esse possível regresso foi porque se melhorou de uma doença ou porque se quis evitar a procedência da ação e a perda do locado.
Pensamos assim que:
- se demonstrou que o Réu não viveu no locado entre 2014 e janeiro de 2020;
- não se demonstra que tenha saído do locado por causa do agravamento da sua doença. Poderá ter saído por ser uma pessoa doente, que precisava de cuidados, mas não que tenha existido uma pioria que tenha levado a mudar de residência, para depois, quando se encontrasse melhor, pudesse regressar.
Face ao dado como provado, temos que, o Réu deixou de viver no locado pelo menos em 2017, não se provando que tenha saído por motivos relacionados com o agravamento da sua saúde nem que o regresso se tenha devido à melhoria desse estado.
Assim, **altera-se a matéria de facto** em questão para:
Não provado que:
Após o falecimento do seu cônjuge, ocorrido em maio de 2017, os efeitos da referida doença agravaram-se, tendo o Réu carecido, por via desse agravamento, da prestação de cuidados continuados por terceira pessoa.
A mudança de residência do Réu para a casa da sua enteada FF, sita em ..., Vila do Conde, se tenha devido à necessidade de prestação de cuidados continuados advinda do agravamento do seu estado de saúde.
Em janeiro de 2020, o estado de saúde do Réu tenha melhorado, tendo este retomado ao locado, aí passando a pernoitar.
*
2.2). De direito.
Como já referimos, na situação em causa, foi celebrado um contrato de arrendamento celebrado entre Autores e Réu, destinado à habitação deste, pedindo aqueles a resolução contratual por falta de uso do locado.
Os Autores lograram provar a celebração do contrato e que o Réu deixou de habitar o locado por mais de um ano – desde pelo menos 2017 até à data da propositura da ação -, assim integrando o circunstancialismo previsto no artigo 1083.º, n.º 2, d), do C. C. - não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2, do artigo 1072.º -, redação na versão introduzida pela Lei 6/2006, de 27/02 (N. R. A. U.), uma vez que a falta de residência se

iniciou em 2017 e vigorou pelo menos até à propositura da ação, assim se aplicando as regras decorrentes daquela versão, tal como mencionado na decisão recorrida.
Este não uso corresponde à falta de residência permanente, anteriormente prevista no artigo 64.º, n.º 1, i), do R. A. U. pois é esse o dever que está subjacente ao arrendatário – residir no locado (artigo 1072.º, n.º 1, do C. C. – usar efetivamente a coisa para o fim acordado, ou seja, usar o imóvel para aí habitar) – sendo que no caso está provado que não havia essa residência (veja-se Ac. R. L. de 06/07/2017, processo n.º 931/13.8TBMTJ.L1-2, no mesmo sítio).
Ao ser-se proprietário de um imóvel, conferindo-se o gozo a outra pessoa para que efetivamente o use e depois, por mais de um ano, deixa de ser habitado, leva a que não seja exigível ao mesmo proprietário/senhorio que tenha de tolerar a manutenção do contrato, ainda que haja pagamento de renda.
O imóvel destina-se a uma efetiva utilização pelo que, seja porque a falta de uso e manutenção do imóvel pode acarretar prejuízos para o senhorio (deterioração do locado), seja porque se pode eventualmente estar a prejudicar os seus interesses sem motivo (possibilidade de dar de arrendamento, por um valor superior, sem que o arrendatário demonstre necessitar do locado, assim se mantendo as regras de concorrência do mercado), é inexigível que se mantenha o contrato.
E, quer se entenda que:
- provado este fundamento, se demonstra desde logo a *gravidade ou consequências que tornam inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento,* conforme corpo do n.º 2, do mesmo artigo 1083.º, do C. C. (Ac. R. P. de 14/04/2015, processo n.º 306/13.9T2ETR.P1, *in* www.dgsi.pt -);
- é necessário demonstrar que essa falta de uso torna efetivamente inexigível a manutenção do arrendamento (Ac. do S. T. J. de 09/12/2021, processo n.º 3069/19.0T8LSB.L1.S1, no mesmo sítio); ou
- esta previsão do uso da falta de locado contêm uma tão forte carga negativa no incumprimento do contrato que a *sua gravidade se torna apriorística* – Menezes Cordeiro, Leis do Arrendamento Urbano anotadas, 2014, páginas 232, 233 -, estão verificados os pressupostos para que os Autores possam resolver o contrato.
Numa situação em que, pelo menos desde 2017, o arrendatário não vive no locado, não havendo prova (face à nossa perceção) de que tenha regressado ao mesmo até à propositura da ação, intentada cerca de dois anos depois dessa ausência, não vemos motivo para determinar que o senhorio não possa exercer o seu direito.
Mesmo supondo que tinha de se apurar uma outra factualidade que demonstrasse que o uso do locado tornava inexigível a manutenção do locado,

o certo é que num imóvel com mais de trinta anos de existência (o contrato data de antes de 1990), não usado, como habitação, durante dois anos, certamente acarreta um acréscimo de cuidados a efetivar no mesmo (limpeza, manutenção/reparação), não sendo exigível que o senhorio tenha de suportar esse acréscimo porque o arrendatário decidiu não usar o arrendado.
Se o arrendatário não habita o imóvel mas o limpa frequentemente, cuida das deteriorações inerentes a um uso, mesmo que mínimo e não há indício que o património do senhorio está a ser afetado, pode aventar-se a situação de não existir óbice a que o contrato se mantenha.
No caso, inexiste qualquer prova semelhante a esse tipo de circunstancialismo.
Por fim, na nossa opinião, provada a falta de uso (com a amplitude acima referida), em princípio, está verificada uma condição resolutiva do contrato pois o legislador, ao determinar que a resolução ocorre quando é inexigível a manutenção do contrato e exemplifica situações, está a referir que, nesses casos, se revela a indicada inexigibilidade; para não se provar esta, terá que resultar provado qualquer circunstância que a possa afastar – para além da licitude do não uso, por exemplo, uma situação de abuso de direito – artigo 334.º, do C. C. – ou uma qualquer outra que permita concluir que, no caso, apesar do não uso, não é inexigível a manutenção do contrato (e se tal factualidade integrar matéria de exceção, a sua prova compete ao arrendatário – artigo 342.º, n.º 2, do C. C. -).
Note-se que, até à propositura da ação e desde novembro de 2017, não há qualquer facto que demonstre que houve qualquer tipo de uso do imóvel, pelo que houve um incumprimento forte do arrendatário no que respeita ao dever de usar o locado (artigo 1072.º, n.º 1, do C. C.); o eventual uso do arrendado, após 2019, por parte do Réu, ocorreria depois da propositura da ação, o que não permite afastar a possibilidade de o contrato ser resolvido pelo senhorio por factos anteriores à mesma propositura.
Intentada ação de resolução do contrato, com base em factos sucedidos até esse momento, no caso, falta de uso/residência no locado, o arrendatário só pode fazer cessar esse direito se demonstrar que, nesse período temporal, ou se preencheu alguma das alíneas do n.º 2, do artigo 1072.º, do C. C., ou se se demonstrar alguma factualidade que possa levar a concluir que, para o senhorio, não era inexigível a manutenção do contrato, mas ocorrida essa factualidade no período que sustenta o período de resolução (salvo se, como acima mencionamos, se alegasse que a falta de uso se mantinha depois da propositura da ação, o que não foi alegado).
De outro modo, citado para a ação, o arrendatário sempre poderia voltar para o locado e alegar que não havia prejuízo para o senhorio por já o estar a

ocupar, atitude que manifestamente não pode ter sido permitida, nem querida, pelo legislador.
Tanto assim é que, para nós, de modo claro, os casos que se tipificam como tornando lícito o não uso, se reportam a esse período abarcado pela resolução e não a períodos posteriores (visa-se tornar lícito o não uso que se alega e não tornar lícito o não uso por posteriormente se usar o imóvel).
Assim, temos que o Réu não residia no locado há mais de um ano aquando da propositura da ação; importa aferir se conseguiu demonstrar que esse não uso foi lícito.
Ora, pela alteração da matéria de facto que acima efetivamos, verifica-se que não se provou que o não o uso do locado se devesse a doença, como alegado.
O Réu sofre de uma doença, mas não se apura que tenha tido de sair do locado por causa dessa doença nem que tenha regressado por estar curado ou em melhores condições de saúde.
A citação jurisprudencial, efetuada na sentença recorrida, quanto ao que se tem de apurar merece o nosso acordo, ou seja, a doença tem de fazer com que o Réu tenha de sair do locado e tem de ter um caráter reversível, assim se demonstrando estar em causa uma situação que não podia ser controlada pelo arrendatário mas que, apesar disso, justificaria a subsistência do contrato (uma doença que provoca a saída do arrendado de modo definitivo não pode justificar a manutenção de um contrato à parte contrária, no que seria a consagração da imposição, ao senhorio, de um direito de não habitação por parte do arrendatário).
No caso, nem se apura que a doença tenha sido a causa de saída do locado nem que essa doença (esquizofrenia) tenha tido algum tipo de alteração, para um grau mais ou menos grave.
Deste modo, não se provando a licitude do não uso (matéria de exceção, integradora do artigo 1072.º, n.º 2, a), do C. C. e, por isso, com ónus da prova a cargo do Réu -artigo 342.º, n.º 2, do mesmo diploma, como aliás se menciona na decisão recorrida), temos a prova do fundamento resolutivo do contrato, o que conduz à procedência do pedido de resolução e entrega do locado e, consequentemente, do presente recurso.
Não se irá condenar o Réu a entregar o locado nas condições em que o recebeu pois desconhece-se como o recebeu e como se encontra; mas isso não altera a total procedência do recurso pois o que se visa é a entrega do imóvel por força da resolução do contrato, sendo essa menção ao *estado do imóvel* uma referência genérica sem sustento factual nem se afigura ser matéria dos autos (eventual mau uso do imóvel pelo arrendatário).
*

3). Decisão.
Pelo exposto, julga-se procedente o presente recurso e, em consequência, decide-se:
1). Declarar resolvido o contrato de arrendamento, celebrado entre Autores e Réu, acima referido.
2). Condenar o Réu a entregar o locado aos Autores, livre de pessoas e bens.

Custas do recurso pelo recorrido.

Registe e notifique.
Porto, 2022/05/19.
João Venade.
Paulo Duarte Teixeira.
Ana Vieira.

_____

[1] «Esquizofrenia, Para além dos mitos, descobrir a doença», Pedro Afonso, página 51, citado e reproduzido, em parte, no Ac. do S. T. J. de 24/05/2011, processo n.º 4936/04.1TCLRS.L1.S1, www.dgsi.pt.