

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 1662/19.0T8LLE-A.L1-2

Relator: INÊS MOURA
Sessão: 12 Setembro 2024
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO **DEFEITOS** **CUMPRIMENTO DEFEITUOSO**

EXCEÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO **LITIGÂNCIA DE MÁ FÉ**

Sumário

(art.º 663.º n.º 7 do CPC)

1. A existência de defeitos no locado que o tornam impraticável para que lhe possa ser dado o fim de habitação acordado e o conhecimento de tais defeitos pela senhoria que se obrigou a repará-los, e embora afirmando recorrentemente que iria proceder à realização das obras necessárias, nunca o fazia, configura um incumprimento do contrato de arrendamento em violação da sua obrigação de assegurar o gozo do locado para o fim a que se destina, nos termos previstos no art.º 1031.º al. b) e 1032.º do C.Civil.
2. Numa situação de cumprimento defeituoso do contrato, para que a exceção do não cumprimento prevista no art.º 428.º do C.Civil possa ser oposta à parte contrária, é necessário que se verifique, para além de uma correspectividade das prestações, uma proporcionalidade entre a obrigação cujo cumprimento é recusado e aquela que fundamenta a recusa. Tal constitui uma exigência do princípio da boa fé, que deve orientar as partes no cumprimento de qualquer prestação contratual, de acordo com o estabelecido no art.º 762.º n.º 2 do C.Civil, sendo essa também a interpretação compatível com a exigência da relação sinalagmática que se encontra na origem desta exceção.
3. No âmbito do contrato de arrendamento, o locatário pode sustar no pagamento da renda, se tal se apresentar proporcional à desvalorização que os defeitos causam no locado, o que ocorrerá se inviabilizarem o seu uso para o fim destinado, de que a renda é contrapartida, e enquanto não forem realizadas as obras necessárias que os eliminam da responsabilidade do

locador.

4. A afirmação da Recorrente de que os Embargantes alteraram a verdade dos factos, quando sempre ocuparam e residiram no locado não permitindo que a senhoria realizasse as obras, não admite a sua condenação como litigantes de má fé nos termos do art.º 562.º n.º 2 al. b) do CPC, quando essa afirmação não encontra acolhimento nos factos provados.

Texto Integral

Acordam na 2ª secção do Tribunal da Relação de Lisboa

I. Relatório

A Exequente A. maior acompanhada representada por B., vem intentar a execução a que estes embargos são apenso, contra os Executados C. e A. pedindo o pagamento de €24.675,00 a título de rendas vencidas e não pagas, rendas vincendas e indemnização de 50% sobre as rendas em dívida, acrescidas de juros desde a citação até efetivo e integral pagamento.

Alega que enquanto proprietária do imóvel que identifica, celebrou um contrato de arrendamento com os Executados, sendo que de julho de 2011 a maio de 2015 estes não efetuaram o pagamento da renda, encontrando-se em dívida a quantia de €16.450,00 a título de rendas vencidas e a indemnização de 50% de tal valor, no montante de €8.225,00; refere que em 25.09.2015 os Executados foram judicialmente notificados, conforme o art.º 9.º, n.º 7, alínea a) da Lei 31/12 de 14 de Agosto para proceder a tal pagamento o que até à presente data não fizeram.

Junta documentos.

Devidamente citados, o Executado veio deduzir oposição à execução mediante embargos, concluindo pela sua procedência e requerendo a extinção da execução.

Alega, em síntese, que se verifica a caducidade do direito à resolução do contrato de arrendamento, tendo Exequente utilizado o mecanismo do art.º 1083.º n.º 3 do C.Civil, descurando o período de tempo legalmente previsto para o exercício desse direito, que caducou ao fim de três meses decorridos de cada renda em falta/mora; refere que a Exequente deduziu dois pedidos inconciliáveis, nos termos do disposto no art.º 1041.º n.º 1 *in fine* do C.Civil ao cumular a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento das rendas, com o valor das rendas vencidas e indemnização de 50% pela mora, não sendo esta devida por o contrato ter sido resolvido com aquele fundamento; mais refere que a Executada iniciou o Proc. .../... no BNA - Acção Especial de Despejo, onde a par do despejo requereu o pagamento das

rendas vencidas desde Julho 2011 até àquela data, invocando a dívida de €16.450,00 referente a rendas vencidas, não pagas e uma indemnização igual a 50%, no valor de €8.225,00, pretendendo na presente execução obter o mesmo efeito jurídico daquela ação, não existindo interesse em agir numa nova ação judicial para tutela dos mesmos interesses decorridos mais de 3 anos; alega ainda, que quando da celebração do contrato de arrendamento a Exequente/proprietária comprometeu-se a fazer a reparação do telhado, paredes e portas que estavam danificadas devido á infiltração e humidade acumulada, o que não fez, tendo o Executado alertado para a absoluta necessidade de fazer as obras, por estar a pagar a renda de uma habitação que não tinha condições, não tendo podido habitar a casa, sendo que apesar das interpelações para realizar as obras, a Exequente nada fez, continuando a receber a renda; os Executados fizeram uma participação junto da Câmara Municipal de Tavira, solicitando uma vistoria ao locado, tendo a Exequente, nessa altura, voltado a prometer que fazia as obras, o que não cumpriu. Por carta registada de 29.07.2011 foi a Exequente novamente interpelada do prejuízo que estava a causar dado o tempo decorrido sem fazer as obras necessárias a que se tinha comprometido, impossibilitando os Executados de lá viver, advertindo que a manter-se essa situação, iria suspender o pagamento da renda. A C.M. Tavira após a realização de vistoria ao imóvel concluiu pela falta de condições de habitabilidade, tendo notificado a senhoria para executar as obras, o que a mesma não fez. Conclui que o comportamento da Exequente é abusivo e de má-fé, pelo que em face da demora na realização das obras pela senhoria, os Executados recusaram a sua prestação nos termos do art.º 428.º do C.Civil suspendendo o pagamento da renda como medida de última *ratio*, mas ainda assim proporcional, tendo pago a renda durante 18 meses sem poderem habitar a casa.

Recebidos liminarmente os embargos, veio a Embargada contestar, concluindo pela sua procedência e conseqüente extinção da execução.

Alega, em síntese, que a caducidade do direito de resolução do contrato não afeta o direito do senhorio exigir o pagamento das rendas vencidas, sendo devidas as rendas desde julho de 2011 até maio de 2015 além da indemnização igual a 50% pela mora; refere que o procedimento especial de despejo que correu termos no BNA sob o n.º .../... face à entrega do locado foi considerado extinto nos termos do disposto no artigo 15.º-G, n.º 1 e 3 do NRAU, tendo disso sido notificada antes da emissão do título de desocupação do locado, o que inviabilizou o seu prosseguimento para pagamento das rendas em dívida, encargos e despesas, tendo iniciado a execução nos termos do artigo 14.º-A do NRAU, apresentando como título executivo o contrato de arrendamento acompanhado de comunicação ao arrendatário do montante da

dívida, não existindo nenhum caso julgado; refere que durante cerca de seis anos esteve impedida de entrar no locado, o que comunicou à C.M. de Tavira, sendo que a mora na realização das obras não justifica a invocação da exceção de não cumprimento do contrato, por a sua omissão não ter gerando uma situação de privação total ou parcial do gozo do imóvel pelo arrendatário, tendo os Embargantes continuado a habitar o imóvel.

Foi realizada audiência prévia onde se afirmou a validade da lide, identificou-se o objeto do litígio e enunciaram-se os temas da prova.

Teve lugar a audiência de julgamento e foi proferida sentença que julgou os embargos procedentes, determinando a extinção da execução, mais concluindo pela inexistência de litigância de má fé de qualquer uma das partes.

É com esta decisão que a Embargada/Exequente não se conforma e dela vem interpor recurso pedindo a sua revogação e substituição por outra que julgue os embargos totalmente improcedentes, prosseguindo a execução, apresentando para o efeito as seguintes conclusões, que se reproduzem:

1. Por sentença datada de 22-03-2024 o tribunal “a quo” julgou procedente a oposição à execução, mediante embargos e declarou extinta a execução.
2. A sentença recorrida decidiu que foi notório o comportamento abusivo e de má-fé da exequente ora Recorrente, em violação do princípio geral da boa-fé no cumprimento dos contratos (art.º 762.º, n.º 2 do Cód. Civil), e o profundo desequilíbrio que resultará para os executados do incumprimento pela senhoria da realização de obras a que se comprometera no início do contrato e que se revelavam essenciais para os executados usufruírem da habitação e que em face da demora na realização da prestação pela senhoria, os executados recusaram a sua prestação (art.º 428ºdo C.C).
3. Andou mal o tribunal “a quo” uma vez que a Exequente ora Recorrente apenas não realizou as obras em apreço porquanto os Executados ora Recorrentes assim não o permitiram, uma vez que sempre ocuparam o imóvel em apreço e a Senhoria não tinha acesso ao mesmo para a realização das obras.
4. Motivos pelos quais não pode ser imputada à aqui Recorrente a violação do princípio geral da boa-fé no cumprimento dos contratos.
5. Para que a exceção de não cumprimento possa atuar será então necessário concluir que as prestações sejam corresponsivas ou correlativas, isto é, interdependentes, sendo uma o motivo determinante da outra.
6. A exceção do não cumprimento do contrato apenas pode ser aceite como fundamento para o não cumprimento de uma (contra)prestação desse contrato, quando por via desse não cumprimento se assegure o equilíbrio entre as obrigações no âmbito dos contratos sinalagmáticos.

7. No caso está assente que os Executados ora Recorridos continuaram a utilizar o locado e a ocupá-lo.
8. Não ocorre, pois, total incumprimento da obrigação da Recorrente de proporcionar o gozo do locado, mas, quando muito, haveria que averiguar se incumpriu o dever de o manter com a qualidade e características do fim a que se destina.
9. Ora dos factos dados como provados não pode afirmar-se que os Executados ora Recorrido tenham qualquer justificação para a omissão do pagamento da renda.
10. Como referido no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça datado de 11-12-2008 *“uma prestação significativamente incompleta ou viciada justifica que o outro obrigado reduza a contraprestação a que se acha adstrito. Mas, em tal caso, só é razoável que recuse quanto se torne necessário para garantir o seu direito”*.
11. Não pode julgar-se justificado o não pagamento da renda quando os Executados continuam a usar o locado, ainda que alegue defeitos de monta, na medida em que ainda que tal viesse apurar-se ser verdadeiro não poderia ser qualificado como incumprimento do dever de proporcionar o gozo do locado mas, tão-só de dever acessório de o manter e conservar.
12. Por outro lado, os Recorridos em momento algum comunicaram à ora Recorrente que não iriam proceder ao pagamento das rendas em apreço.
13. Não ocorre, assim, fundamento para a invocada exceção de não cumprimento do contrato.
14. A sentença recorrida viola assim o disposto no artigo 801.º do Código Civil.
15. E deverá ser revogada e em consequência deverão os presentes autos serem julgados totalmente procedentes por provados, seguindo a presente ação os seus termos ulteriores.
16. *Sem prescindir*, a sentença recorrida viola ainda o disposto no artigo 542.º e seguintes do Código de Processo Civil e porquanto somos do entendimento de que se encontram verificados os pressupostos legalmente exigíveis da litigância de má-fé.
17. Desde logo porquanto os Executados aqui Embargantes sempre ocuparam o locado e residiam no locado, não permitindo que a Senhoria realizasse as obras em apreço.
18. Salvo o devido respeito, andou mal o tribunal “a quo” atendendo a que os Executados alteraram a verdade dos factos.
19. Verificando-se as circunstâncias próprias relativas à litigância de má-fé aquando da apresentação da petição inicial pelos Autores.
20. A sentença recorrida viola o disposto no artigo 542.º e seguintes do Código

de Processo Civil, porquanto resulta dos presentes autos e da prova produzida que os Executados atuaram com dolo.

21. Termos em que deverá a sentença recorrida ser revogada por violação do disposto no artigo 542.º e seguintes do Código de Processo Civil e em consequência deverão os Executados serem condenados em litigância de má-fé.

Os Embargantes não vieram responder ao recurso.

II. Questões a decidir

São as seguintes as questões a decidir tendo em conta o objeto do recurso delimitado pela Recorrente nas suas conclusões- art.º 635.º n.º 4 e 639.º n.º 1 do CPC - salvo questões de conhecimento officioso- art.º 608.º n.º 2 *in fine*:

- da (não) verificação dos pressupostos da exceção do não cumprimento do contrato;

- da litigância de má fé do Embargante.

III. Fundamentos de Facto

Não tendo sido impugnada a matéria de facto e não havendo qualquer alteração a introduzir, remete-se para a decisão da 1ª instância sobre tal matéria, nos termos do disposto no art.º 663.º n.º 6 do CPC, que se reproduz:

- Entre executado e esposa e exequente foi celebrado contrato de arrendamento habitacional pelo período de 5 anos, com início em 01.03.2010 e termo em 28.02.2015, para habitação do imóvel sito ..., ..., Santa Margarida.

- A renda mensal era de 350,00€, e era devida no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que a renda dissesse respeito.

- A exequente, através de notificação judicial avulsa de 25.09.2015, notificou o executado C. da resolução do contrato de arrendamento com fundamento “... *de falta de pagamento de rendas por período superior a dois meses*”. (doc. junto com o req. executivo).

- E factual: “*Os requeridos não pagam as rendas vencidas desde Julho 2011 até à presente data.*”

7. “*Encontrando-se em dívida a quantia de 16.450,00€... referentes a rendas vencidas, não pagas.*” “*Ao que acresce uma indemnização igual a 50% do que for devido, à luz do preceituado art.º 1041ºC.C, no valor de 8.225,00€.*” “*O que perfaz um montante total de 24.675,00€...*”

- A exequente refere na Notificação avulsa; no PED e na presente execução, todos eles interpostos em datas distintas, o seguinte período: “*Os requeridos não pagam as rendas vencidas desde Julho 2011 até à presente data.*”

- Não foi determinado a que data (mês e ano) corresponde “...*à presente data*”.

- No caso em apreço, a exequente apresentou a notificação para resolução do contrato no dia 01.06.2015 reportando-se a rendas vencidas.

- A exequente iniciou o Processo .../... - BNA - Acção Especial de Despejo, onde, a par do despejo, alegava e requeria contra os mesmos sujeitos: - *“Os executados não pagaram as rendas vencidas desde Julho 2011 até à presente data.”*
- *“Encontrando-se em dívida a quantia de 16.450,00€... referente a rendas vencidas, não pagas.” “Ao que acresce uma indemnização igual a 50% do que for devido, à luz do preceituado art.º 1041º C.C, no valor de 8.225,00€.” “Ao abrigo do preceituado no art.º.1083/3C.C., é inexigível ao senhorio a manutenção do contrato de arrendamento em caso de mora igual ou superior a dois meses de pagamentos de rendas.” - “Termos em que devem os executados serem condenados no pagamento no montante global de 24.675,00 €... à exequente a título de rendas vencidas e indemnização por mora.” (doc. 1)*
- Aquando da assinatura do contrato de arrendamento para habitação dos executados, a exequente /proprietária comprometeu-se a fazer a reparação do telhado, paredes e portas que estavam danificadas devido á infiltração e humidade acumulada.
- A exequente informou que já tinha contactado um empreiteiro para as obras, mas que este pediu para se aguardar a realização das obras até Agosto 2010, com a justificação de dar tempo para a telha secar, só depois poderia fazer as obras.
- Os executados aguardaram até ao mês de Agosto altura em que interpelaram a exequente para saber quando é que iria iniciar as obras.
- A exequente respondeu que já não iria fazer as obras por serem muito caras.
- Os executados ficaram absolutamente surpreendidos e, atendendo á idade da exequente, voltaram por diversas vezes a chamá-la á razão e alertá-la para a absoluta necessidade de fazer as obras.
- Estavam a pagar renda de uma habitação que não podiam habitar por falta de condições, para onde tinham feito a mudança dos seus pertences, contratado os serviços de água e luz, estavam a suportar despesas acrescidas com transporte e estadia para irem ver se as obras já tinham iniciado, e foi esse o compromisso que a exequente assumiu no contrato de arrendamento.
- Logo que começaram as chuvas em Outubro as infiltrações do telhado continuaram, de tal forma que, para não estragar os móveis, roupas e documentos, os executados tiveram de mandar forrar tudo, o tecto, e os móveis com plásticos e mantas, e claro não puderam habitar a casa.
- Apesar das interpelações junto da exequente para realizar as obras, esta nada fez, continuando a receber mensalmente dos executados a renda acordada.
- No dia 09.12.2010, depois de mais uma deslocação ao locado e de mais uma

vez constatar que exequente nada fizera e os bens continuam a degradar-se, foi feita uma participação junto da Câmara Municipal de Tavira e solicitada uma vistoria para serem verificadas as deficiências que o locado apresentava e que impossibilitava o executado e família de ali residir: - “na cobertura e telhado; ocorrem em todos os compartimentos da habitação fortes infiltramentos pelo telhado de águas pluviais, tornando inabitável a casa e danificando os móveis existentes na mesma;”. *“Portas interiores e exteriores de madeira: devido às referidas infiltrações as portas encontram-se danificadas e inoperantes;”* - *“Paredes interiores da casa: as paredes encontram-se degradadas em virtude das já referidas infiltrações”*; (doc. 3).

- A exequente tomou conhecimento desta participação e nessa altura, voltou a prometer que fazia as obras, mas que não poderia ser nos meses de chuva.
- No início de junho de 2011 a exequente pediu aos executados que lhe indicasse alguém que fizesse as obras, e obter orçamentos uma vez que já tinha também pedido ao empreiteiro seu vizinho.
- Estiveram no locado 2 empreiteiros que fizeram os orçamentos pedidos pela exequente.
- Esta situação tornou-se absolutamente insustentável, com a exequente, ora dizendo que assumiu o compromisso ou negando-se, e enquanto isso o executado e esposa continuavam a pagar a renda de casa, sem conseguirem habitar nela, mudaram os seus pertences, deslocavam-se ao locado esperando que exequente já tivesse iniciado as obras, tendo novos gastos para assegurar outro local para habitarem, para além do desgaste emocional.
- Por carta registada de 29.07.2011 foi a exequente novamente interpelada do prejuízo que estava a causar dado o tempo decorrido sem fazer as obras necessárias a que se tinha comprometido desde o início do contrato, impossibilitando os executados de lá viver apesar de sempre terem pago a renda acordada. (doc. 4)
- Advertindo que, a manter-se essa situação, iria suspender o pagamento da renda, uma vez que a casa não tinha as condições mínimas para ser habitada.
- Por Despacho nº 75/2011 da CMT foi designada data para vistoria e notificados os interessados. (doc. 5).
- No dia 21.09.2011 foi realizada a Vistoria para verificação das condições em que se encontra o edifício para efeitos de habitação que detectou *“que o problema do edifício centra-se no estado da sua cobertura. Sendo a área da cobertura revestida apenas pelas telhas e canas, ..., revela-se de características construtivas inadequadas ao ponto de não poderem permitir que o edifício garanta as exigidas condições de habitabilidade, no âmbito do isolamento hidrológico e térmico e estando já a reflectir-se em casos patológicos ao nível da insalubridade.”* (doc. 6)

- Os peritos consideraram *“crucial que sejam corrigidas as anomalias existentes... por forma a dotar o prédio com as dignas condições de habitabilidade, exigidas para este tipo de utilização.”*
- Apontando os peritos a necessidade das seguintes obras, com início dentro de um mês e conclusão dentro de dois meses: *Dotar a cobertura, através da aplicação dos melhores processos construtivos e materiais, com elementos de revestimento que garantam o eficaz sistema de impermeabilização e isolamento térmico, relativamente ao interior da habitação. - Limpeza dos tectos e paredes do interior da habitação, onde se localizem evidências de bolores e infiltrações de águas provenientes da cobertura.*
- A exequente, apesar de notificada e advertida pela C.M. Tavira para realizar as obras indicadas, não o fez, o que motivou nova participação dos executados junto da C.M.T, em 19.09.2012, solicitando as diligências necessárias para as obras serem efectuadas (doc. 7)
- Em resposta a foi proferiu pela C.M.T o Despacho 18/2012, 09.03.2012, determinando o seguinte: - *“a)ordenar à interessada A. , que execute, no prédio identificado em 1(vivenda Natividade), as obras de conservação discriminadas em 3 (Dotar a cobertura, através da aplicação dos melhores processos construtivos e materiais, com elementos de revestimento que garantam o eficaz sistema de impermeabilização e isolamento térmico, relativamente ao interior da habitação. - Limpeza dos tectos e paredes do interior da habitação, onde se localizem evidências de bolores e infiltrações de águas provenientes da cobertura.) - Conceder-lhe o prazo de 1 mês para iniciar os trabalhos e dois meses para a respectiva execução e conclusão... - Mais determino que se as obras não forem iniciadas, nem concluídas nos prazos fixados, a Câmara Municipal ocupe o imóvel para execução das obras em causa, sem prejuízo da responsabilidade contra-ordenacional decorrente do não acatamento da presente ordem (...)”* (doc. 8).
- A exequente não cumpriu nenhuma das obrigações e incumpriu com o despacho 18/2012, e ainda mantinha-se irredutível na exigência da renda, apesar das propostas dos executados para resolver a situação. (doc. 9 e doc. 10)
- A exequente recebia a renda mas nunca fez as obras, em consequência os executado nunca puderam habitar a casa e ao fim de 18 meses suspenderam o pagamento da renda.
- Os inquilinos recorreram à suspensão do pagamento da renda como medida de última ratio, mas ainda assim proporcional à correspectiva obrigação da senhoria com a obrigação de realizar obras de forma a puderem habitar a casa cuja renda pagaram durante 18 meses sem o poderem fazer.

IV. Razões de Direito

- da (não) verificação dos pressupostos da exceção do não cumprimento do contrato

Vem a Embargada/Exequente insurgir-se contra a decisão proferida, alegando que o direito dos arrendatários a usar o imóvel não foi integralmente prejudicado, já que continuaram a utilizá-lo, não estando justificada a falta de pagamento da renda que se apresenta como desproporcional.

A sentença afirmou que o locado não dispunha das condições necessárias para ser habitado, vendo-se os Executados impedidos de o fazer por a Exequente nele não ter realizado as obras a que se comprometeu, agindo de má fé, o que justifica que tenham suspenso o pagamento da renda até à realização daquelas obras, recusando a sua prestação nos termos do art.º 428.º do CPC.

Não pode deixar de constatar-se, antes de mais, que o teor das alegações de recurso (em que 46 das suas 55 páginas representam a reprodução integral da sentença proferida, num procedimento no qual não se encontra qualquer utilidade ou justificação) se apresenta totalmente desfasado da sentença que vem impugnar.

É que a Recorrente não vindo impugnar a matéria de facto, constrói o seu raciocínio jurídico completamente à margem dos factos que foram considerados provados, chegando inclusivamente a afirmar o contrário.

A questão que constitui o objeto do recurso é a de saber se tem acolhimento legal, na previsão da exceção do não cumprimento do contrato prevista no art.º 428.º n.º 1 do C.Civil, a recusa dos locatários pagarem a renda, até a senhoria realizar as obras necessárias a assegurar a habitabilidade do locado. Está em causa a celebração entre as partes de um contrato de arrendamento para habitação do imóvel identificado, atenta a noção que nos é dada pelo art.º 1022.º do C.Civil que estabelece: *“Locação” é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.*” Como se refere no art.º 1023.º a locação diz-se arrendamento quando versa sobre coisa imóvel.

O fim do contrato foi a habitação dos executados, sendo que logo quando da sua assinatura em março de 2010, a senhoria comprometeu-se a fazer a reparação do telhado, paredes e portas, que estavam danificadas devido a infiltrações e humidade acumulada, constituindo obrigação do locador assegurar o gozo da coisa para o fim a que se destina, como previsto no art.º 1031.º al. b) do C.Civil.

O art.º 1032.º do C.Civil, alude aos vícios da coisa locada, distinguindo aqueles que já existiam à data do contrato daqueles que apareceram posteriormente, considerando o contrato não cumprido *“quando a coisa locada apresentar vícios que não lhe permitam realizar cabalmente o fim a que é destinada, ou*

carecer das qualidades necessárias a esse fim ou asseguradas pelo locador". Por seu turno, as obrigações do locatário vêm enumeradas no art.º 1038.º do C. Civil, estando previsto em primeiro lugar, na al. a) a obrigação de pagar a renda.

Na situação em presença, logo quando da celebração do contrato de arrendamento, em março de 2010 a senhoria reconheceu os vícios da coisa locada, comprometendo-se a fazer a reparação do telhado, paredes e portas que estavam danificados devido a infiltrações, tendo mais tarde informado os locatários de que já havia contactado um empreiteiro e que aguardariam pelo mês de agosto para realizar as obras, sendo que nessa altura, quando interpelada por aqueles para o efeito, disse que não as iria realizar por serem muito caras.

Resultou apurado que em outubro 2010, logo que começaram as chuvas, as infiltrações do telhado eram de tal forma que os locatários não puderam habitar a casa, tendo em dezembro participado a situação junto da C.M. de Tavira informando que as fortes infiltrações tornavam a casa inabitável e danificavam os móveis, o que veio a ser constatado mais tarde em vistoria realizada pela Câmara.

Sabendo desta participação, a senhoria mais uma vez voltou a prometer que fazia as obras o que, também mais uma vez, não concretizou.

Terá sido a manutenção deste impasse, a situação de degradação do locado e a constatação de que a senhoria não realizava as obras a que se havia obrigado há mais de um ano, que levou a que em julho de 2011 o Embargante lhe enviasse um carta, intimando-a novamente a fazer as obras a que se havia comprometido desde o início, referindo que estavam impossibilitados de viver no locado, sempre pagando a renda, advertindo que mantendo-se a situação iriam suspender tal pagamento por a casa não ter as mínimas condições para ser habitada, o que os peritos da C.M. também constataram em setembro de 2011 quando fizeram uma vistoria, tendo igualmente intimado a senhoria para realizar as obras, o que a mesma continuou sem fazer.

Ficou provado que os locatários nunca puderam habitar a casa e que ao fim de 18 meses, na ausência de realização pela senhoria das obras que se tinha comprometido realizar desde o início, suspenderam o pagamento da renda. Os factos apurados mostram bem, não só a existência de defeitos no locado que tornavam o mesmo impraticável para que lhe pudesse ser dado o fim de habitação acordado, mas também o conhecimento de tais defeitos pela senhoria, que embora afirmando recorrentemente que iria proceder às obras necessárias à sua reparação nunca o fazia, o que configura um incumprimento do contrato em violação da sua obrigação de assegurar o gozo do locado para o fim a que se destina, nos termos previstos no art.º 1031.º al. b) e 1032.º do

C.Civil.

Vejamos então se em face da manutenção deste incumprimento contratual, os locatários estavam legitimados a suspender o pagamento da renda, excepcionando o cumprimento defeituoso do contrato, nos termos do disposto no art.º 428.º do C.Civil, salientando-se que fizeram tal pagamento durante 18 meses, sem que tenham habitado no locado em razão da sua falta de condições.

O art.º 428.º do C.Civil, dá-nos a noção de exceção do não cumprimento do contrato ao estabelecer que: *“Se nos contratos bilaterais não houver prazo diferente para o cumprimento das obrigações, cada um dos contraentes tem a faculdade de recusar a sua prestação, enquanto o outro não efetuar a que lhe cabe ou não oferecer o seu cumprimento simultâneo.”*

É pacífico que a recusa do cumprimento da prestação, enquanto não for efetuada a prestação correspondente, pode funcionar tanto em caso de incumprimento integral da obrigação como no caso de incumprimento parcial ou defeituoso da obrigação, assumindo nesse caso a denominação de *exceptio non rite adimpleti contractus*.

O contrato de arrendamento pode qualificar-se como um contrato sinalagmático, pois dele resultam diversas obrigações recíprocas e interdependentes para cada uma das partes, destacando-se como a obrigação principal para cada uma delas, respetivamente, para o locador a obrigação de assegurar o gozo da coisa para o fim a que destina, que tem como correspondente a obrigação de pagamento da renda pelo locatário.

Como nos dizem Pires de Lima e Antunes Varela, *in* Código Civil anotado, Vol. I, pág. 406: *“a exceptio não funciona como uma sanção, mas apenas como um processo lógico de assegurar, mediante o cumprimento simultâneo, o equilíbrio em que assenta o esquema do contrato bilateral.”*

Numa situação de cumprimento defeituoso do contrato, para que tal exceção possa ser oposta à parte contrária, é necessário que se verifique, para além de uma correspondência das prestações, uma proporcionalidade entre a obrigação cujo cumprimento é recusado e aquela que fundamenta a recusa. Tal constitui uma exigência do princípio da boa fé, que deve orientar as partes no cumprimento de qualquer prestação contratual, de acordo com o estabelecido no art.º 762.º n.º 2 do C.Civil, sendo essa também a interpretação compatível com a exigência da relação sinalagmática que se encontra na origem desta exceção.

Diz-nos o Acórdão do TRP de 3 de abril de 2007 no proc. 151376/15.7YIPRT.P1 *in* www.dgsi.pt: *“Nas situações de execução parcial ou defeituosa da prestação a doutrina aceita igualmente a exceção de incumprimento, ainda que “ normalmente ela apenas poderá encontrar-se justificada em termos*

meramente parciais, os bastantes para operar a reprimenda do equilíbrio sinalagmático. Perante um incumprimento que, em termos quantitativos, se apresenta como ínfimo ou perante um defeito ou vício da prestação que não tenha senão uma muito escassa importância, a própria alegação da exceção, ainda que reduzida, poderá aparecer ilegítima. Interessará, sobretudo, evitar que o exercício da exceção tenda a desviá-la do seu fim, nomeadamente que o excipiente vise aproveitar a inexecução da outra parte como pretexto para se subtrair ele próprio ao cumprimento.”

A este propósito refere ainda com toda a propriedade o Acórdão do TRP de 2 de outubro de 2014, no proc. 362730/10.8YIPRT.P1 in www.dgsi.pt: “Da mesma forma que a gravidade do cumprimento defeituoso a que se pretende opor a exceção não deve ser insignificante ou residual, sob pena de o exercício da exceção ser afinal abusivo, também a recusa do excipiente não pode compreender a totalidade da sua prestação se a gravidade ou extensão do cumprimento defeituoso não o consentir. Seria contrário à boa fé que um dos contraentes recusasse a sua prestação por inteiro apenas porque a do outro enferma de uma falta mínima ou sem suficiente significado ou expressão. Mas seria igualmente contrário à boa fé que essa recusa compreendesse a totalidade da prestação quando a recusa de apenas parte dela pode bastar perfeitamente apenas para coagir a outra parte a cumprir ou, caso esse incumprimento subsista no final, para repor o sinalagma entre as prestações.”

Em face deste regime pode então concluir-se que, no âmbito do contrato de arrendamento, o locatário pode sustar no pagamento da renda, se tal se apresentar proporcional à desvalorização que os defeitos causam no locado, o que ocorrerá se inviabilizarem o seu uso para o fim destinado, de que a renda é contrapartida, e enquanto não forem realizadas as obras necessárias que os eliminam da responsabilidade do locador.

A própria Recorrente, nas suas alegações afirma, em defesa de entendimento com o qual se concorda, que: “a exceção do não cumprimento do contrato apenas pode ser aceite como fundamento para o não cumprimento de uma (contra)prestação desse contrato, quando por via desse não cumprimento se assegure o equilíbrio entre as obrigações no âmbito dos contratos sinalagmáticos.”

Na caso concreto, o relevante é a importância dos defeitos que apresenta o locado, já que, conforme se viu é imposição do princípio da boa fé que a renda cujo pagamento é recusado seja proporcional à desvalorização da coisa verificada em virtude desses defeitos, o que se traduz numa exigência para o funcionamento da exceção prevista no art.º 428.º do C.Civil, que não pode deixar de ter em conta o equilíbrio da relação contratual.

Os factos provados mostram, em primeiro lugar, um incumprimento do contrato de arrendamento pela locadora, na obrigação de facultar o uso do locado para o fim a que se destina, que é a habitação, quando o seu estado de degradação é impeditivo do seu uso para esse efeito, apresentando o mesmo uma total falta de condições de habitabilidade.

Por outro lado, não deixa de evidenciar-se uma postura censurável da locadora, contrária à boa fé que deve nortear a execução dos contratos, nos termos previstos no art.º 762.º n.º 2 do C.Civil, que comprometendo-se a realizar as obras logo no início do contrato e em vários momentos posteriores, sempre se escusou na prática a realizá-las, salientando-se que os locatários ainda procederam ao pagamento da renda durante 18 meses, na expectativa da sua prometida concretização e só no final desse prazo, após terem advertido a locadora, é que suspenderam o pagamento da renda, o que se tem por justificado face à situação, de acordo com a previsão do art.º 428.º n.º 1 do CPC.

O estado de degradação do locado e a ausência da sua reparação, atenta a natureza e dimensão dos defeitos constatados, não representou um mero incómodo para os locatários, nem traduziu apenas uma limitação ao uso do locado para habitação, antes impediu a habitação do imóvel, como bem evidenciam os factos provados.

A proporcionalidade que tem estar subjacente à invocada exceção do não cumprimento do contrato prevista no art.º 428.º n.º 1 do C.Civil, exigida pelo princípio da boa fé que deve sempre orientar a execução dos contratos, admite que os locatários possam recusar o pagamento da renda, enquanto a obrigação correspondente de assegurar o gozo do imóvel para sua habitação pela locadora não for cumprida, não constituindo qualquer comportamento de desequilíbrio da relação contratual; pelo contrário, esse desequilíbrio verifica-se é com o pagamento de uma renda pelo locatário sem que possa retirar o benefício correspondente de habitar o locado em razão do seu estado de degradação.

Já se vê, por isso, que o comportamento dos locatários de não pagarem as rendas com tal fundamento encontra cobertura legal, não havendo razão para a revogação da sentença que considerou não serem por eles devidas as rendas peticionadas.

- da litigância de má fé do Embargante

Alega a Recorrente que os *“aqui Embargantes sempre ocuparam o locado e residiam no locado, não permitindo que a Senhoria realizasse as obras em apreço”*, alterando a verdade dos factos, pugnado pela sua condenação litigante de má fé, insurgindo-se contra a sentença que assim não o considerou.

O acesso ao direito é constitucionalmente protegido e vem consagrado no art.º 20.º da Constituição da República Portuguesa.

Por seu turno o art.º 2.º do CPC faz eco de tal princípio, com a epígrafe “garantia de acesso aos tribunais”, e vem estabelecer, no seu n.º 1: *“A proteção jurídica através dos tribunais implica o direito a obter, em prazo razoável, uma decisão judicial que aprecie com a força de caso julgado, a pretensão regularmente deduzida em juízo, bem como a possibilidade de a fazer executar.”*

Contudo, o exercício destes direitos tem como corolário a existência de deveres de conduta para as partes que exercem o direito a propor uma ação ou o direito de defesa. Pode falar-se de abuso de direito quando a parte deduz pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar.

O DL 329-A/95 de 12 de Dezembro veio introduzir alterações ao código de processo civil, com significativa relevância ao nível do instituto da litigância de má fé, impondo uma colaboração mais estreita aos intervenientes processuais, nomeadamente com a nova redação que deu ao art.º 266.º relativo ao princípio da cooperação, com a introdução do art.º 266.º-A respeitante ao dever de boa fé processual e ainda com a alteração ao art.º 456.º ao passar a sancionar a litigância de má fé da parte não só quando o seu comportamento é doloso, mas também quando revela negligência grave.

O atual Código de Processo Civil segue essa mesma orientação, mantendo, no essencial, a previsão daquelas normas.

Desde logo os art.º 7.º e 8.º do CPC vêm impor um dever de colaboração estreita aos diversos intervenientes processuais, que devem agir de boa fé, sendo que o art.º 542.º n.º 2 do CPC, tal como o anterior art.º 456.º sanciona a litigância de má fé não só quando a mesma é dolosa, mas também quando a conduta das partes revela negligência grave.

O instituto da litigância de má fé pretende levar as partes a cumprirem tais deveres, sancionando quem não o faça, na prossecução do que não pode deixar de considerar-se “uma boa administração da justiça”.

O art.º 542.º do CPC diz-nos no seu n.º 1: *“Tendo litigado de má fé, a parte será condenada em multa e numa indemnização à parte contrária, se esta a pedir”*; acrescenta o n.º 2: *“Diz-se litigante de má fé quem, com dolo ou negligência grave:*

- a) Tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar;*
- b) Tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa;*
- c) Tiver praticado omissão grave do dever de cooperação;*
- d) Tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente*

reprovável, com o fim de conseguir um objectivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a acção da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão.”

Quanto ao elemento subjetivo da litigância de má fé, diz-nos Abrantes Geraldês, *in* Temas da Reforma do Processo Civil, Vol II, pág. 341: “o legislador deixou ainda clara a desnecessidade quanto à prova da consciência da ilicitude do comportamento e da intenção de conseguir objectivos ilegítimos (actuação dolosa), bastando que seja possível formular um juízo de censurabilidade”.

A sentença recorrida considerou que as partes não litigaram de má fé, o que a Recorrente contesta, relativamente aos Executados.

Afirma a Recorrente que os Embargantes alteraram a verdade dos factos quando sempre ocuparam e residiram no locado, não permitindo que a senhoria realizasse as obras.

Acontece que esta afirmação da Recorrente não encontra correspondência nos factos provados, pelo contrário.

Na verdade, apurou-se que os locatários levaram móveis para o locado, que tentaram proteger e tapar quando das infiltrações ocorridas, mas ficou também provado que aguardavam que as obras prometidas pela senhoria fossem realizadas com a reparação dos defeitos nele existentes e nunca habitaram o locado, sendo que não está minimamente evidenciado que a ocupação do locado não permitia que a senhoria realizasse as obras.

Não se vê qual a verdade dos factos que o Embargante alterou como dolo ou negligência grave, de modo a justificar uma condenação como litigante de má fé, nos termos do art.º 562.º n.º 1 al. b) do CPC.

Sem necessidade de outras considerações, também nesta parte improcede o recurso, mantendo-se a sentença proferida que entendeu não condenar as partes como litigantes de má fé.

V. Decisão:

Em face do exposto, julga-se o recurso interposto pela Embargada/Exequente totalmente improcedente, mantendo-se a sentença recorrida.

Custas pela Recorrente por ter ficado vencida – art.º 527.º n.º 1 e n.º 2 do CPC.

Notifique.

*

Lisboa, 12 de setembro de 2024

Inês Moura

Pedro Martins

António Moreira