

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 4163/24.1T8VNG-A.P1**

**Relator:** ÁLVARO MONTEIRO  
**Sessão:** 05 Dezembro 2024  
**Número:** RP202412054163/24.1T8VNG-A.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** CONFIRMADA

**INCIDENTE**    **DESPEJO IMEDIATO**    **RESOLUÇÃO DO CONTRATO**

## Sumário

O recurso ao incidente de despejo imediato implica a existência e validade do contrato de arrendamento, pelo que tendo a inquilina resolvido o contrato, ainda que não tenha entregue as chaves, factualidade que os senhorios reconhecem, não podem estes recorrer ao incidente de despejo imediato.

## Texto Integral

PROCESSO Nº 4163/24.1T8VNG-A.P1  
Tribunal Judicial da Comarca do Porto  
Juízo Local Cível de Vila Nova de Gaia - Juiz 2

Relator: Juiz Desembargador Álvaro Monteiro.  
1º Adjunto: Juiz Desembargador António Carneiro da Silva  
2º Adjunto: Juiz Desembargador Ernesto Nascimento

\*

Sumário:

.....  
.....  
.....

\*

I - RELATÓRIO

Nos presentes autos de acção comum declarativa de condenação que AA, NIF ..., e mulher BB, NIF ..., intentaram contra CC, contribuinte nº ..., e DD,

contribuinte nº ....

Peticionam:

a) Declarar-se reconhecida a cessação do contrato de arrendamento referido nos artigos 5º da presente peça, por denúncia, com efeitos a 31 de Dezembro de 2023.

b) Condenar-se ambas as Rés a pagar aos Autores, a quantia de €13.000,00 (treze mil euros) sendo, a quantia de €3.000,00 (três mil euros) correspondente às rendas vencidas e devidas nos meses de Outubro, Novembro e Dezembro de 2023, e a quantia de € 10.000,00 (dez mil euros) correspondente à indemnização devida nos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril e Maio de 2024, elevada ao dobro por força da mora verificada. Caso assim, não se entenda - o que apenas por mera cautela e, dever de patrocínio, se invoca - subsidiariamente, deve:

c) Julgar-se a cessação do contrato de arrendamento referido no Art 5º da presente peça, por resolução nos termos do disposto no nº 3, do Art. 1.083º, do Cód. Civil.

d) Condenar-se ambas as Rés a pagar aos Autores a quantia de €8.000,00 (oito mil euros) correspondente às rendas vencidas e devidas nos meses de Outubro, Novembro e Dezembro de 2023, Janeiro, Fevereiro, Março, Abril e Maio de 2024,

Em qualquer das decisões, deve ainda:

e) Condenar-se a primeira Ré a despejar imediatamente o local arrendado, deixando-o devoluto de pessoas e bens.

f) Condenar-se ambas as Rés a pagar as rendas vincendas até à efectiva restituição do locado,

Tudo acrescido dos juros vencidos e vincendos sobre as quantias em dívida, desde as respectivas datas de vencimento, até à data do efectivo e integral pagamento, bem como de custas, procuradoria condigna e demais encargos processuais.

\*

Posteriormente, em 17/04/2024, foi apresentado requerimento pelos Autores com o seguinte teor:

1º Aquando da petição inicial, ficou ainda requerido:

“...a notificação das Rés, para procederem ao pagamento ou depósito das rendas vencidas e ainda da importância da indemnização devida, no prazo de 10 dias, nos termos e para os efeitos dos números 3, 4 e 5, do Art. 14º, do Novo Regime do Arrendamento Urbano.”

2º As Rés encontram-se formal e devidamente citadas.

3º O prazo estabelecido no nº 4, do Art. 14º, do NRAU - Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro - encontra-se ultrapassado.

4º Contudo, até à presente data, as Rés não procederam ao pagamento ou depósito das rendas reclamadas em mora.

5º Nem sequer, das rendas vencidas na pendência da presente acção, tal como se encontravam obrigadas nos termos do disposto no nº 3, do Art. 14º, do NRAU, segundo o qual:

“Na pendência da ação de despejo, as rendas que se forem vencendo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.”

6º Nem, tão-pouco, procederam à entrega da fracção que a Ré CC tomou de arrendamento.

7º Se na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas não forem pagas ou depositadas nos termos gerais, o senhorio pode requerer o despejo imediato, nos termos do disposto nos números 4 e 5, do Art. 14º do NRAU.

8º Ora, uma vez que a Ré CC ainda detém a posse da fracção melhor identificada na petição inicial, as Rés, encontram-se obrigadas a pagar ou depositar as quantias que lhes são devidas, conforme se encontra legalmente estabelecido.

9º Sob pena do recurso à presente via, legalmente admissível e cuja razão de ser e finalidade visa evitar a situação que, “in casu”, precisamente se verifica.

10º Nesse sentido, vide Acórdão do TRP, cujo sumário:

I- O incidente de despejo imediato previsto no n.º 5, do artigo 14.º, da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, visa evitar situações em que o arrendatário, demandado em juízo pelo senhorio, poderia continuar a gozar a coisa arrendada sem pagar a renda estipulada, podendo tal situação arrastar-se por vários anos, desde a instauração da acção até à execução da sentença transitada em julgado, após um ou mais recursos.

II - De acordo com esta razão de ser e finalidade, o incidente não admite outra oposição que não seja a prova do pagamento ou depósito das rendas e indemnização devidas.

III - Tratando-se de um mecanismo jurídico estabelecido na lei com vista a evitar aquelas situações indesejáveis, qualquer senhorio pode usar deste meio de tutela quando verificados os respectivos pressupostos, sem que se vislumbre, em regra, qualquer situação de abuso de direito (artigo 334.º do Código Civil).

IV - No contexto da ordem jurídica actual, a norma do n.º 5, do artigo 14.º, da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, não ofende o disposto no artigo 20.º da Constituição da República Portuguesa.(consultado in <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/0fe99e9772387af780257ce60050399f?OpenDocument>)

Pelo exposto, requerem a V. Exa, se digne ordenar o despejo imediato.

\*

Em 08/07/2024 foi proferido o seguinte despacho pelo Tribunal a quo:  
“Uma vez que as rés alegam na contestação (com a ressalva de que se aguarda decisão sobre concessão de apoio judiciário) já ter abandonado o locado por inexistência de condições mínimas de habitabilidade do mesmo, imputando aos autores o facto de não terem ainda devolvido a chave do locado, não estando em causa, simplesmente, a falta de pagamento de rendas com permanência no locado, é nosso entendimento não se encontrarem reunidos os pressupostos de aplicação dos n.ºs 3 a 5 do artigo 14.º do NRAU. Em face do exposto, indefiro liminarmente o requerido.”

\*

Não se conformando com o despacho em causa, vêm os Autores interpor recurso de apelação, apresentando as seguintes

CONCLUSÕES:

1 - Por duto despacho (Ref. Citius 461894501 de 08/07/2024) foi indeferido o requerimento (Refª Citius 39357558 de 17/06/2024) apresentado pelos Autores.

2 - Porém, pelo que resulta dos autos, o duto despacho aqui em crise:

I) - Desvirtua totalmente a razão de ser e a finalidade do incidente de despejo imediato, previsto no n.º 5, do artigo 14.º, da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, em violação dos princípios da legalidade, celeridade processual e da segurança jurídica.

II) - Interpreta, erradamente, o disposto no n.º 5, do artigo 14.º, da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

III) - Desconsidera por completo a pretensão deduzida pelos Autores fundamentada nos termos do disposto no nº 3, do Art. 1.083º, do Cód. Civil.

IV) - Favorece a subsistência de uma reprovável conduta de manifesta má-fé e de abuso de direito por parte da Ré, em violação do princípio da confiança jurídica.

V) - Origina um claro desequilíbrio entre os direitos das partes, as suas pretensões e as consequências jurídicas para as mesmas em violação do princípio da justa composição do litígio.

3 - A decisão do tribunal “a quo” incorre em nulidade nos termos do disposto no nº 1, do Art. 195º, do Cód. Proc. Civil e viola os princípios da legalidade, da celeridade processual, da segurança jurídica, da confiança jurídica e da justa composição do litígio.

4 - Correcto seria, o tribunal “a quo” ter julgado procedente o requerimento (Refª Citius 39357558 de 17/06/2024) apresentado pelos Autores.

Conclui, pela revogação do despacho recorrido e deferimento do requerimento.

\*

As RR. apresentaram contra-alegações.

Alegam:

No caso em apreço e não obstante os recorrentes deitaram indevidamente mão a uma acção de despejo, o certo é não poder ser acionado tal meio, após ter sido resolvido por parte das recorridas o referido contrato de arrendamento.

Ou seja, as recorridas resolveram o contrato de arrendamento, com justa causa; não habitam o locado desde o dia 08 de novembro de 2023 e têm por todos os meios envidado esforços no sentido de entregar as chaves do locado. Face ao exposto, não se encontram reunidos os pressupostos preceituados no art. 14º do NRAU, pelo que, o duto despacho está em total consonância com os fundamentos de facto e de direito expandidos pela Meritíssima Juiz “a quo”, falecendo, assim, os argumentos dos recorrentes.

Concluem pelo indeferimento do recurso.

\*

O recurso foi admitido como de apelação, com subida imediata e em separado, com efeito meramente devolutivo - cfr. arts. 638.º, n.º 1, 1123.º, n.º 2, al. b), 645.º, n.º 2 e 647.º, n.º1, todos do Código de Processo Civil.

No exame preliminar considerou-se nada obstar ao conhecimento do objecto do recur-so.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

\*

## II. OBJECTO DO RECURSO

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente, não podendo este tribunal conhecer de questões nelas não incluídas, salvo se forem de conhecimento officioso (cf. artigos 635.º, n.º 4, 637.º, n.º 2, 1.ª parte, e 639.º, nºs 1 e 2, todos do C. P. Civil).

Assim, partindo das conclusões das alegações apresentadas pela Apelante, importa apreciar e decidir:

- Saber se A decisão do tribunal “a quo”, incorre em nulidade nos termos do disposto no nº 1, do Art. 195º, do Cód. Proc. Civil e viola os princípios da legalidade, da celeridade processual, da segurança jurídica, da confiança jurídica e da justa composição do litígio e, como tal, se é de decidir pelo despejo imediato do arrendado.

\*

## III. FUNDAMENTAÇÃO

1. Os factos são os acima mencionados no relatório.

\*

## 2. OS FACTOS E O DIREITO

2.1. Nos presentes autos está em causa a apreciação de se verificarem os requisitos de despejo imediato, nos termos do artº 14º do NRAU, pelo facto da decisão do tribunal “a quo”, incorrer em nulidade nos termos do disposto no nº 1, do Art. 195º, do Cód. Proc. Civil e violar os princípios da legalidade, da celeridade processual, da segurança jurídica, da confiança jurídica e da justa composição do litígio e, como tal.

Conhecendo:

Nas presentes alegações com a referência ao artº 195º, nº 1, do CPC, não está em causa uma nulidade da decisão traduzida em vícios formais decorrentes de erro de actividade ou de procedimento (error in procedendo) respeitante à disciplina legal; trata-se de vícios de formação ou actividade (referentes à inteligibilidade, à estrutura ou aos limites da decisão) que afectam a regularidade do silogismo judiciário, da peça processual que é a decisão e que se mostram obstativos de qualquer pronunciamento de mérito.

Com efeito, o que está em causa tem por referência o erro de julgamento (error in judicando) que resulta de uma distorção da realidade factual (error facti) ou na aplicação do direito (error juris), de forma a que o decidido não corresponda à realidade ontológica ou à normativa, traduzindo-se numa apreciação da questão em desconformidade com a lei, consiste num desvio à realidade factual -nada tendo a ver com o apuramento ou fixação da mesma- ou jurídica, por ignorância ou falsa representação da mesma”, vide Ac do STJ de 03-03-2021, processo 3157/17.8T8VFX.L1.S1, Relator: Leonor Cruz Rodrigues, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Assim, não se caracterizando a questão suscitada pelos Apelantes uma nulidade, há que apreciar se realmente há erro de julgamento.

O artigo 14º do NRAU dispõe o seguinte:

1 - A ação de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação e segue a forma de processo comum declarativo.

2 - Quando o pedido de despejo tiver por fundamento a falta de residência permanente do arrendatário e quando este tenha na área dos concelhos de Lisboa ou do Porto e seus limítrofes ou no respetivo concelho quanto ao resto do País outra residência ou a propriedade de imóvel para habitação adquirido após o início da relação de arrendamento, com exceção dos casos de sucessão mortis causa, pode o senhorio, simultaneamente, pedir uma indemnização igual ao valor da renda determinada de acordo com os critérios previstos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 35.º desde o termo do prazo para contestar até à entrega efetiva da habitação.

3 - Na pendência da ação de despejo, as rendas que se forem vencendo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.

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 - Em caso de incumprimento pelo arrendatário do disposto no número anterior, o senhorio pode requerer o despejo imediato, devendo, em caso de deferimento do requerimento, o juiz pronunciar-se sobre a autorização de entrada no domicílio, independentemente de ter sido requerida, aplicando-se com as necessárias adaptações os artigos 15.º-J, 15.º-K e 15.º-M.”

Temos assim como requisitos de procedência do incidente:

1 - Não pagamento ou depósito das rendas na sequência da notificação a que alude o artigo 14.º, n.º 4, da Lei 6/2006.

2 - Pendência de acção de despejo.

3 - Não pagamento de rendas vencidas na pendência da acção.

4 - Inexistência de controvérsia, entre os intervenientes processuais na acção principal, quanto à existência e validade do arrendamento.

5 - Inexistência de controvérsia, entre os intervenientes processuais na acção principal, quanto à obrigação de pagamento das rendas e à mora do devedor.

O despejo imediato visa evitar situações em que o arrendatário, demandado em juízo pelo senhorio, poderia continuar a gozar da coisa arrendada sem pagar a renda estipulada, podendo tal situação arrastar-se por vários anos, desde a instauração da acção até à execução da sentença transitada em julgado, após um ou mais recursos.

A forma de pôr termo a tais acções abusivas dos arrendatários e de evitar uma disseminação de tal comportamento, consistiu precisamente na possibilidade de ser obtido o despejo imediato por falta de pagamento das rendas vencidas durante a pendência do processo.

O espírito da lei ao criar este incidente foi sempre o de não permitir que alguém pudesse, gratuitamente, desfrutar de imóvel, durante o longo período que pode durar uma acção até ao despejo efectivo, numa situação que não seria reparada por nenhuma condenação em indemnização, ou pelo pagamento das rendas vencidas, por ser muito frequente que o despejado não tivesse bens bastantes para o efeito.

Por outras palavras, pretendia-se obstar a que o devedor da renda pudesse

permanecer no gozo da coisa injustificadamente e à custa alheia.

Deverá ser decretado o despejo imediato quando os fundamentos de defesa em nada afetam o cumprimento da obrigação de pagamento de renda e quando mais não sejam que uma forma de protelar o gozo da coisa de forma injustificada e à custa alheia.

In casu, as RR. alegam que resolveram o contrato de arrendamento, com justa causa; não habitam o locado desde o dia 08 de novembro de 2023, tendo entrado em contacto com os recorrentes para combinarem a entrega da chave e a devolução do valor que serviu de caução; todavia, os recorrentes informaram que quando se deslocassem ao Porto entrariam em contacto para o efeito.

Decorre ainda da contestação apresentada pelas RR. que a causa pela qual resolveram o contrato foi o facto do prédio ter deixado de possuir condições de habitabilidade na residência locada, dadas as infiltrações verificadas e as mesmas não terem sido sanadas.

Pese a inquilina não poder deixar de cumprir a obrigação de pagamento das rendas com fundamento no facto da senhoria não cumprir a obrigação de fazer obras no locado, porque a obrigação de pagar a renda é uma obrigação principal do contrato de arrendamento (Art<sup>os</sup> 1022.<sup>o</sup> e 1038.<sup>o</sup> al. a) do C.C.) que não é correspectiva daquela outra obrigação, meramente acessória, a cargo do senhoria (Art. 1074.<sup>o</sup> do C.C.).

A obrigação de pagamento da renda é, no entanto, correspectiva da obrigação, a cargo do senhorio, de proporcionar o gozo da coisa (Art. 1022.<sup>o</sup>, conjugado com os Art.s 1031.<sup>o</sup> al. b) e 1038.<sup>o</sup> al. a) do C.C.).

Tanto assim é que o Art. 1040.<sup>o</sup> n.<sup>o</sup> 1 do C.C. prevê que se o locatário sofrer uma privação ou diminuição do gozo da coisa, haverá lugar a uma redução da renda proporcional ao tempo da privação ou diminuição e à extensão desta. E nos termos do art<sup>o</sup> 1085<sup>o</sup>, n<sup>o</sup> 5, do CC, o arrendatário pode resolver o contrato, designadamente, a não realização pelo senhorio de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa a habitabilidade do locado e, em geral, a aptidão deste para o uso previsto no contrato.

No caso sub-judice, as RR. alegam que não habitam o imóvel desde 8 de Novembro de 2023, pelo facto de terem resolvido o contrato, pese continuarem com as chaves, o que pretendem fazer contra a entrega da caução pelo senhorio.

Ora, sucede que as RR. resolveram o contrato, facto que os AA. aceitam, pelo que é incontroverso a inexistência do contrato de arrendamento e consequente obrigação de pagar a renda no decurso da acção, pelo que os Apelantes com vista à entrega do imóvel, apenas podiam, eventualmente, recorrer à execução da decisão da 1<sup>a</sup> Instância, caso o Tribunal a quo já se



tivesse pronunciado no despacho saneador pela procedência do pedido de entrega do imóvel formulado na alínea e), o que não foi feito.

Decretar o despejo imediato, neste caso, significava dizer que as rés têm a obrigação de pagar a renda quando as duas partes estão de acordo que já não há contrato e, por isso, não há que pagar renda.

Pode haver lugar à obrigação de indemnizar por atraso na restituição do imóvel, mas essa será outra hipótese que não cabe no artigo 14º/3 do NRAU, e, por consequência, do nº 5.

Aliás, a título principal, os autores pedem o valor das rendas relativas aos meses de Outubro a Dezembro de 2023, e de indemnização entre Janeiro e Maio de 2024.

Ora, se é verdade que as RR. não entregaram a chaves do imóvel, impedindo os AA. de tirarem o proveito do usufruto do imóvel, certo é, pelas razões acima expendidas, que o incidente de despejo imediato não constitui o meio próprio para obterem a entrega do imóvel, dado já não haver contrato de arrendamento e conseqüente obrigação de pagar as rendas.

Assim sendo, é de improceder o recurso.

\*

#### IV. DECISÃO

Pelos fundamentos expostos acordam os Juízes que constituem esta 3ª Secção em negar provimento ao recurso dos Apelantes, mantendo-se a decisão recorrida.

\*

As custas do recurso serão suportadas pelos Apelantes, artº 527º do CPC..

Notifique.

Porto, 5 de Dezembro de 2024

Álvaro Monteiro

António Carneiro da Silva

Ernesto Nascimento