jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 1640/23.5T8STB.E1

Relator: MARIA DOMINGAS SIMÕES
Sessão: 27 Março 2025
Votação: UNANIMIDADE

FALTA DE RESIDÊNCIA PERMANENTE

RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Sumário

I. Tendo a ré arrendatária passado a residir em permanência noutro local há mais de um ano, tendo por referência a data da propositura da acção, e sendo uma eventual utilização esporádica do locado incompatível com o conceito de uso efectivo do mesmo, mostra-se violado o contrato de arrendamento para habitação permanente celebrado, incumprimento que pela sua gravidade torna inexigível ao senhorio a sua manutenção, verificando-se o fundamento resolutivo previsto no artigo 1083.º, n.º 2, alínea d), do Código Civil.
II. A tal não obsta a permanência de um irmão da Ré no arrendado, tanto mais quando se desconhece quando ali passou a residir.
(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Processo n.º 1640/23.5T8STB.E1[1]
Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal
Juízo Local Cível de Setúbal - Juiz 3

I. Relatório
(…), residente Rua (…), 17-A, em Palmela, instaurou contra (…), com domicílio na Av. da (…), n.º 28, 3.º Frente, em Palmela, a presente acção declarativa constitutiva, pedindo a final fosse declarado resolvido o contrato de arrendamento referente à fracção autónoma que identifica e a ré condenada a restituí-la, devoluta de pessoas e bens, a pagar-lhe as rendas vencidas, no total de € 4.200,00, e as vincendas, fundamentando o direito de resolução na

falta de pagamento das rendas vencidas desde Março de 2022 e ainda na falta de residência permanente.

Regularmente citada, a ré contestou, peça na qual invocou a excepção dilatória da ilegitimidade do autor, por preterição de litisconsórcio necessário, uma vez que se encontra desacompanhado da esposa, e pugnou pela caducidade do fundamento resolutivo assente na falta de pagamento de rendas por força do pagamento das quantias em dívida, acrescidas da indemnização legal.
Alegou não serem verdadeiros os factos alegados pelo autor no que respeita à falta de residência permanente, esclarecendo que se vê obrigada a deslocar-se com a filha menor de idade a casa de um seu irmão para tomar banho porque a água quente não chega à casa de banho do locado, facto de que deu já conhecimento ao demandante, inexistindo fundamento para resolver o contrato de arrendamento celebrado. Acrescentou que o locado teve de ser sujeito a obras, ficando inabitável, o que obrigou a contestante a pedir abrigo ao irmão "até a situação ficar completamente solucionada".
Mais alegou que o locado foi inundado por águas pluviais provenientes do terraço, danificando bens pertença da contestante cuja substituição importa em € 2.099,61, valor que peticionou em via reconvencional.
O A respondeu, pronunciando-se no sentido da improcedência do pedido reconvencional.
*
Dispensada a realização da audiência prévia foi proferido despacho a admitir a reconvenção.
Saneados os autos, com a improcedência da excepção de ilegitimidade activa, prosseguiram os mesmos com delimitação do objecto do litígio e enunciação dos temas da prova.
Realizou-se a audiência final, após o que foi proferida sentença que decretou como segue:
A) Julgou inverificado o fundamento resolutivo de falta de pagamento das rendas;
B) Declarou resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre o Autor e a Ré, cujo objecto é o imóvel sito na Av. da (…), n.º 28, 3.º Frente, 2950-201, Palmela, por falta de uso do locado há mais de um ano;
C) Condenou a Ré a despejar e restituir ao Autor o prédio referido no ponto anterior, totalmente livre e devoluto de pessoas e bens e em condições semelhantes àquelas em que o recebeu.
D) Condenou a Ré a pagar a indemnização mensal equivalente ao valor da renda (trezentos e cinquenta euros) durante o período em que permaneça a

ocupar, valor que aumentará para o dobro (setecentos euros mensais), se após o trânsito da decisão persistir na ocupação do locado.
E) Absolveu o Autor do pedido reconvencional contra ele suscitado pela Ré.

Inconformada, apelou a ré e, tendo desenvolvido nas alegações que apresentou os fundamentos da sua discordância com a decisão, formulou a final as seguintes conclusões:
A- Por tudo o alegado e pelo facto do Mm.º não ter avaliado correctamente no entender da ora recorrente a prova testemunhal e essencial ao apuramento da verdade e conhecedora profunda da doença da recorrente se invocou a excepção e a impugnação contidas da matéria de facto considerada provada nos pontos 8 a 11, pois o Mm.º não valorou da mesma forma toda a prova testemunhal, no entender da ora recorrente e deveria ter considerado provados os pontos II, III, IV, VI, VII e VIII.
B- Deve ser revogada a D. sentença nas suas alíneas B) C) e D) quanto à decisão de resolução do contrato de arrendamento do imóvel em causa, por falta de uso há mais de um ano, porquanto ficou provado, no entendimento da ora recorrente, que o imóvel sofria e sofre de anomalias ao nível da água quente no WC, não permitindo que o filho menor da recorrente tome banhos quentes e porque com os danos sofridos os mesmos não foram ressarcidos pelo recorrido, tendo as obras demorado 2 anos até serem efectuados.
C- Para além disso ficou provado que a recorrente esteve e está ainda em tratamento, fruto de uma depressão grave, não tendo o imóvel ainda as necessárias condições de habitabilidade, a que o Mm.º não prestou atenção e é circunstância impeditiva do direito à resolução do contrato de arrendamento por falta de residência permanente, uma vez que a gravidade face aos problemas do locado e aos bens deteriorados obrigou a recorrente ao afastamento parcial e temporário do local arrendado, existindo ainda a forte probabilidade de o tratamento ser decisivo à recuperação que o Mm.º Juiz podia e devia ter avaliado.
D- Estando em causa matéria de excepção, tendo a arrendatária através do testemunho essencial da sua mãe, (…) testemunhou com convicção e verdade, conforme consta das gravações e prova essencial, sendo o impedimento de habitabilidade transitório e havendo intenção séria e real de residir no mesmo, porquanto está a habitar num imóvel “emprestado temporariamente” pelo seu irmão de modo a recuperar mais facilmente, facto que o Mmº também não considerou na sua D. decisão.
E- Não devendo por tudo, proceder-se à decisão de despejo, nem a pagamento de indemnização mensal, nem ao pagamento da mesma para o dobro, mantendo-se sim o pagamento do valor da renda mensal.

F- Não sendo o recorrido absolvido do pedido reconvencional, E) da D. sentença, porquanto os danos existiram, tendo a recorrente só peticionado, através de um orçamento que apresentou, de dois colchões e dois roupeiros, nem tendo avaliado as roupas perdidas por via da inundação existente e provada e com datas precisas tudo através da prova testemunhal da testemunha (...).

O autor contra alegou, defendendo a rejeição liminar do recurso, por incumprimento do disposto nos artigos 637.º, n.º 2, 1ª parte, 639.º e 640.º do CPC, devendo em qualquer caso ser mantida a sentença recorrida.
*

Questão Prévia:

O autor suscitou a título prévio dever o recurso ser liminarmente rejeitado, por violação do disposto nos artigos 637.º, n.º 2, 1ª parte, 639.º e 640.º do CPC, questão que cumpre apreciar e decidir.

No que respeita à impugnação da decisão proferida sobre a matéria de facto invocou o apelado o incumprimento pela recorrente dos ónus impugnatórios consagrados no artigo 640.º do Código de Processo Civil, especificando não ter esta procedido à indicação dos concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados; não identificou os concretos meios probatórios constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada que imponham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida, nem indicou a decisão que, em seu entender, devia ser proferida; não indicou as passagens da gravação em que funda o recurso nem transcreveu os excertos que considerou relevantes, tudo a impor a rejeição do recurso, pelo menos no segmento em que questiona a decisão proferida sobre os factos.

No que se refere à pretendida rejeição do recurso, cumpre antes de mais esclarecer que o cumprimento do disposto no convocado n.º 2 do artigo 637.º impõe-se apenas nos casos em que a admissibilidade do recurso decorre, não do regime regra, mas de norma *especial* cuja previsão se dirige a uma específica situação, caso, por exemplo, das previstas no artigo 629.º, n.º 2.

No caso em apreço, estando em causa a subsistência de contrato de arrendamento, o recurso seria sempre admissível ao abrigo da alínea a) do n.º 3 do mesmo preceito, independentemente do valor atribuído à causa e da sucumbência. Todavia, considerando que o valor fixado à acção permitia a apelação, não se torna necessária a invocação daquela específica norma (ainda que o efeito suspensivo fixado ao recurso constitua um desvio ao regime regra por aplicação do artigo 647.º, n.º 2, alínea b)), pelo que nenhuma referência à mesma se impunha.

No que concerne ao também invocado incumprimento do disposto no artigo 639.º, agora reportado à ausência de indicação das normas jurídicas que teriam sido violadas, a verdade é que a discordância da apelante em relação à sentença recorrida respeita aos factos, que diz terem sido mal julgados, no pressuposto de que a procedência da impugnação que deduziu determina a inversão da decisão jurídica do pleito, donde, em bom rigor, não ser aqui aplicável o n.º 2 do preceito. De todo o modo, sabendo-se que o tribunal não está sujeito à alegação das partes no que se refere à indagação, interpretação e aplicação do direito (cfr. artigo 5.º, n.º 3), a omissão das normas jurídicas que o apelante tenha como indevidamente interpretadas e/ou aplicadas, prejudicando a identificação das questões a que o tribunal de recurso deve responder dá lugar à prolação de despacho de aperfeiçoamento, conforme prevê o n.º 3 do preceito, mas não à sua imediata rejeição, pelo que carece de fundamento a pretensão do autor / apelado.
Não se verificando fundamento para rejeitar o recurso, vejamos se é de rejeitar a impugnação deduzida contra a matéria de facto, por incumprimento dos ónus prescritos no artigo 640.º.
Resulta do disposto no n.º 1 do artigo 640.º do CPC que, sendo impugnada a decisão sobre a matéria de facto, o recorrente está vinculado ao cumprimento de três requisitos formais, cuja inobservância conduz à rejeição do recurso nesta parte, a saber: i. terá necessariamente de especificar os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados (al. a); ii. terá ainda de especificar os concretos meios probatórios, constantes do processo ou registo da gravação, que imponham uma decisão diversa sobre os pontos de facto objecto da impugnação, ónus cujo cumprimento demanda, nas palavras inspiradas do STJ (acórdão de 21 de Junho de 2022, no proc. 644/20.4T8RA.C1.S1, acessível em www.dgsi.pt), "(…) a obrigatoriedade de cerzir cada facto censurado com os elementos probatórios correspondentes" e, estando em causa prova gravada, a exacta indicação das passagens em que o recorrente funda a sua discordância (podendo ainda, se assim o entender, proceder à respectiva transcrição) (alínea b); iii. terá finalmente de enunciar a decisão alternativa (alínea c).
No entanto, e na atenuação de um rigor formal que, levado à letra, poderia suscitar questões de constitucionalidade, o STJ vem defendendo de forma consistente que "Os ónus impostos pelo artigo 640.º do CPC devem ser apreciados com cautela, evitando leituras excessivamente formalistas, devendo ser dada prevalência ao primado da substância sobre a forma, devendo os aspetos de ordem formal ser modelados em função dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade (presentes na ideia do processo equitativo nos termos previstos no artigo 20.º, n.º 4, da CRP), tendo em conta

as circunstâncias concretas do caso e desde que o conteúdo da impugnação seja percecionável para a parte contrária, permitindo-lhe o exercício do contraditório, e para o tribunal de recurso, não impondo a sua apreciação um esforço inexigível" (do acórdão do STJ de 26 de Novembro de 2024, proferido no processo n.º 417/21.7T8AGH.L1.S1, acessível em www.dgsi.pt)[2].
Importa ainda ter presente que, conforme foi lembrado pelo mesmo STJ no AUJ 12/2023 in DR n.º 220/2023, Série I, de 2023-11-14, os ónus consagrados no n.º 1 do artigo 640.º vêm sendo "apontados como ónus primários, pois têm como função delimitar o objeto do recurso, fundando os termos da impugnação, daí a sua falta traduzir-se na imediata rejeição do recurso, em contraposição aos ónus secundários, previstos no n.º 2 do artigo 640.º relativos à alínea b) do n.º 1, enquanto instrumentais do disposto no artigo 662.º, que regula a modificabilidade da decisão sobre a matéria de facto pelos Tribunais da Relação, permitindo assim, um efetivo segundo grau de jurisdição no conhecimento das questões de facto, na procura da sua melhor realização, em termos relevantes, isto é, na busca da verdade material com a decorrente justa composição dos litígios". E tendo incidido sobre a al. c), veio a uniformizar jurisprudência no sentido de que nos termos desta alínea "o Recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de facto não está vinculado a indicar nas conclusões a decisão alternativa pretendida, desde que a mesma resulte, de forma inequívoca, das alegações".
Finalmente, e como se adverte no citado acórdão de 26/11/2024, os ónus impostos pela referida disposição legal não se confundem com a consistência da impugnação da decisão da matéria de facto pelo apelante, ou seja, uma coisa é verificar se o impugnante cumpriu aqueles ónus, outra, diferente, saber se os meios de prova indicados e a análise que deles faz é apta a impor uma decisão diferente sobre a matéria de facto impugnada, maneira que, conforme se decidiu no acórdão do mesmo STJ de 12 Dezembro de 2024 (processo n.º 417/21.7T8AGH.L1.S1, em www.dgsi.pt), com recenseamento de diversa jurisprudência, a *insuficiência da fundamentação probatória do recorrente da matéria de facto não releva como requisito formal do ónus de impugnação* (cfr., no mesmo sentido e entre outros, ac. do STJ de 17/11/2020, processo n.º 846/19.6T8PNF.P1.S1, de 27/4/2023, proc. n.º 1342/19.7T8AVR.P1.S1, acessível em www.dgsi.pt).
Revertendo agora ao caso dos autos, verifica-se ter a apelante indicado nas conclusões que a sua discordância com a decisão proferida sobre os factos incide sobre os provados sob os n.ºs 8 a 11 e não provados sob os n.ºs II, III, IV, VI, VII e VIII, resultando claramente do corpo das alegações e extraindo-se igualmente do teor das conclusões que pretende terem os primeiros resultado não provados e os segundos demonstrados. Para tanto, apontou os

testemunhos prestados por sua mãe (…), que no essencial referenciou por súmula, e por (…), indicando que os mesmos devem ser integralmente ouvidos, sendo que o primeiro tem a duração de 28 minutos e o segundo 7 minutos. Mais alegou ter o tribunal, de forma indevida, conferido credibilidade aos testemunhos prestados por (…), que indicou ter decorrido entre os minutos 14:25 e 14:37, a qual, afinal, dos factos a que depôs não teria conhecimento directo, por há muito não se deslocar ao prédio, atacando ainda a razão de ciência da testemunha (…) que, alega, declarou nada saber da vida das pessoas no prédio, pois sai de manhã e entra à noite.
Ora, correspondendo à verdade que a apelante não indicou com precisão excertos ou passagens dos testemunhos em causa por referência ao seu registo, alegou todavia ter interesse na sua audição integral, tendo ainda referenciado resumidamente o respectivo conteúdo.
No que concerne ao cumprimento do ónus dito secundário consagrado na alínea a) do n.º 2 do artigo 640.º, considerando que a indicação das passagens da gravação em que se funda o recurso tem como objectivo facilitar a localização dos depoimentos relevantes, em ordem a permitir à contraparte o exercício esclarecido do contraditório e ao tribunal de recurso a reapreciação da prova, a sindicância do seu cumprimento pelo impugnante deve ser feita com a maior cautela, vindo o STJ a defender de forma consistente que a rejeição da impugnação da matéria de facto «só se justifica nos casos em que essa omissão ou inexatidão dificulte, gravemente, o exercício do contraditório pela parte contrária e/ou o exame pelo tribunal de recurso» (cfr. acórdãos de 03/10/2019, proc. n.º 77/06.5TBGVA.C2.S2; de 11.02.2021, no proc. n.º 4279/17.0T8GMR.G1.S1 e de 27.01.2022, proc. n.º 225/16.7T8FAR.E2.S1).
No caso vertente, considerando, por um lado, no que respeita às testemunhas arroladas pela apelante que estão em causa depoimentos de muito curta duração, não sendo por isso difícil localizar os excertos referenciados e, por outro, que em relação aos prestados pelas testemunhas indicadas pelo autor acima identificadas, a impugnante sustenta que as suas declarações não têm valor probatório, o que sempre implicaria a sua audição integral, concluímos que o referido ónus se mostra substancialmente cumprido pelo que se conhecerá da impugnação deduzida.
Improcede totalmente, nos termos expostos, a questão prévia suscitada pelo autor/apelado.
*
Assente que pelo teor das conclusões se fixa e delimita o objecto do recurso, são as seguintes as questões suscitadas no recurso:
i. da impugnação da matéria de facto;
ii. em caso de procedência da impugnação determinar se a acção deve ser

julgada improcedente e procedente a reconvenção.
*
i. impugnação da matéria de facto
A apelante alega terem sido mal julgados os factos dados como assentes sob os pontos 8 a 11, e os constantes do elenco dos não provados em II, III, IV, VI, VII e VIII, pretendendo a inversão do decidido, considerando os testemunhos da sua mãe e da amiga (…) que, em seu entender, devem prevalecer sobre os prestados pelas testemunhas apresentadas pelo apelado, que dos factos não tinham conhecimento.
Está em causa a seguinte factualidade:
Factos provados:
8) Desde data não concretamente apurada, anterior ao ano de 2022, a Ré deixou de residir em permanência no mencionado imóvel, ao qual se passou a deslocar ocasionalmente.
9) Deixou de pernoitar no mesmo, de ali fazer as suas refeições ou ter momentos de lazer.
10) Pelo menos a partir de Abril/2022, a Ré passou a residir, em permanência, num outro imóvel em Palmela.
11) No imóvel referido em 1), pelo menos desde Abril/2022, reside um irmão da Ré e ocasionalmente pernoita no mesmo a sua mãe.
Factos não Provados
ii) A Ré não liquidou as rendas referentes ao ano de 2022 pelo facto de ter estado doente.
iii) O Autor deu à Ré facilidades no pagamento das rendas, atendendo ao facto de que a Ré vive com uma filha menor.
iv) A Ré deixou de residir na fracção arrendada porquanto tem de ir tomar banho com a sua filha menor a casa do irmão, dado que a água quente não chega à casa de banho.
vi) As infiltrações mencionadas em 12), estragaram dois colchões de cama e os roupeiros.
vii) O custo de substituição dos referidos bens ascende a € 2.099,61.
viii) Para além disso, as infiltrações inutilizaram diversas peças de roupa, que a Ré, sua mãe e irmão, deitaram ao lixo.

No que respeita aos factos julgados provados e os com ele relacionados ponto iv. dos não provados, ouvidos os testemunhos prestados, a conclusão que se impõe é a de que o julgamento efectuado reflecte com o maior rigor a prova produzida na audiência. Com efeito, pese embora a mãe da ré, a testemunha (…), tenha prestado um depoimento evasivo, evitando responder claramente à pergunta se vivia ou não com o “companheiro” que relutantemente admitiu

ter, a verdade é que o “nós” que inicialmente invocou para descrever que o arrendado era a casa da família, onde residiam a testemunha, a arrendatária sua filha, e um outro filho, passou muito rapidamente a um “eu”, relatando ter-se atrasado no pagamento das rendas, referindo ainda, a propósito da inundação registada no apartamento em Maio de 2020, que o quarto principal da casa, “o seu quarto”, sofreu uma inundação no roupeiro, ficando estragadas as suas roupas, que pagou a reparação desse roupeiro, embora se encontre embutido na parede, integrando o imóvel. A testemunha elencou ainda terem ficado estragados livros, dois roupeiros pequenos e dois colchões sem que, todavia, tivesse mencionado pertencer algum desses bens à ré sua filha e arrendatária do imóvel.
Relevantemente, a testemunha reconheceu que a filha encontrou trabalho no Algarve, onde se encontrava quando engravidou e teve o filho – criança que disse não ter completado ainda 6 anos aquando da realização da ausência – tendo regressado à região há cerca de 2 anos, fixando então residência em Palmela, num apartamento que lhe foi cedido pelo seu outro irmão e onde vive com o filho. Acrescentou que a ré sua filha, enquanto permaneceu no Algarve, vinha ao arrendado aos fins de semana, ao qual optou por não regressar, fixando residência no dito apartamento, sito em (…), porque, segundo a testemunha, sofria de depressão e este imóvel reunia melhores condições de habitabilidade, recusando no entanto, em resposta a pergunta directa que lhe foi feita, que a questão relativa à água dos banhos, a qual, segundo disse, só chega tépida à casa de banho principal, tivesse algo a ver com tal decisão.
Ora, sem questionar as melhores condições do apartamento ocupado pela ré desde que regressou do Algarve e que lhe terá sido cedido pelo irmão, a verdade é que a opção de aí fixar residência, situação que se verifica há pelo menos 2 anos, conforme se fez reflectir no facto provado sob o n.º 8 e que não merece censura, revela a clara intenção de deixar de residir no locado.
Por último, e como resultou claro do testemunho prestado por (…), moradora há longos anos na fracção vizinha da locada, a ré aqui não reside há diversos anos, sendo antes seu irmão (…) que habita no arrendado.
Face ao conteúdo de tais testemunhos, corroborados pelos documentos relativos aos consumos de água e electricidade, minuciosamente examinados na decisão recorrida, resultou evidente a correcção do julgamento efectuado quanto aos pontos aqui em causa.
No que respeita aos danos alegadamente sofridos, conforme se deixou já explicitado, para lá de não pertencerem à ré, não resultou claro se os colchões e roupeiros ficaram completamente inutilizados -a testemunha (…) revelou curiosamente que tinha conseguido cobrir o colchão da cama do filho que reside na fracção e que, pelos vistos, foi possível recuperar, o que levanta a

questão de saber por que motivo não foram os restantes igualmente cobertos e postos a salvo. De todo o modo, estão em causa declarações bastante genéricas, não convencendo que os bens atingidos pelas águas tenham ficado inutilizados, sendo assim igualmente de manter os pontos vi., vii. e viii. dos factos não provados.
Finalmente, e no que respeita aos também impugnados pontos ii e iii do elenco dos factos não provados, não estando já em discussão a invocada falta do pagamento de rendas, fundamento que se julgou caducado, não relevam para a decisão, pelo que não cabe a este Tribunal pronunciar-se sobre a impugnação deduzida, a tal obstando a proibição da prática de actos inúteis (cfr. artigo 130.º do CPCivil).
*

II. Fundamentação

De facto

Inalterada a decisão proferida, é a seguinte a factualidade provada e não aprovada a atender, pro relevante para a decisão:
1. O Autor é o único e legítimo proprietário do imóvel sito na Av. da (…), lote 28, 3º-F, Palmela.
2. Em data não definida, mas anterior a 01/03/2022, o Autor e a Ré celebraram entre si um acordo que concedeu à segunda o gozo do imóvel aludido em 1, para a mesma ali fazer a sua habitação.
3. Em contrapartida, a Ré obrigou-se perante o Autor a pagar-lhe, por esse gozo do imóvel, o valor mensal de € 350,00 (trezentos e cinquenta euros), a liquidar no dia 1 do mês a que disser respeito.
4. Entre 01/03/2022 e 01/02/2023, a Ré não entregou ao Autor o valor ajustado em 3.
5. Por conta do referido acordo, em 08/03/2023 a Ré liquidou junto do Autor a quantia de € 350,00 (trezentos e cinquenta euros).
6. Ainda por conta do mesmo acordo, em 18/04/2023, a Ré liquidou junto do Autor a quantia de € 5.880,00 (cinco mil e oitocentos e oitenta euros).
7. Em 13/03/2023, a Ré foi citada para a presente acção, a qual tempestivamente contestou em 21/04/2023.
8. Desde data não concretamente apurada, anterior ao ano de 2022, a Ré deixou de residir em permanência no mencionado imóvel, ao qual se passou a deslocar ocasionalmente.
9. Deixou de pernoitar no mesmo, de ali fazer as suas refeições ou ter momentos de lazer.
10. Pelo menos a partir de Abril/2022, a Ré passou a residir, em permanência, num outro imóvel em Palmela.
11. No imóvel referido em 1, pelo menos desde Abril/2022, reside um irmão

da Ré e ocasionalmente pernoita no mesmo a sua mãe.
12. Em data não apurada do ano de 2020, a referida fracção do imóvel sofreu infiltrações através do telhado/terraço.
*
Não se provou que:
i) Há mais de dois anos que a Ré está a viver em união de facto com outra pessoa noutra morada.
ii) A Ré não liquidou as rendas referentes ao ano de 2022 pelo facto de ter estado doente.
iii) O Autor deu à Ré facilidades no pagamento das rendas, atendendo ao facto de que a Ré vive com uma filha menor.
iv) A Ré deixou de residir na fracção arrendada porquanto tem de ir tomar banho com a sua filha menor a casa do irmão, dado que a água quente não chega à casa de banho.
v) Também não residiu no locado enquanto este foi alvo de obras, devido a infiltrações de água.
vi) As infiltrações mencionadas em 12), estragaram dois colchões de cama e os roupeiros.
vii) O custo de substituição dos referidos bens ascende a € 2.099,61.
viii) Para além disso, as infiltrações inutilizaram diversas peças de roupa, que a Ré, sua mãe e irmão, deitaram ao lixo.
*
De Direito
Do fundamento resolutivo de falta de uso do locado
Estando agora em causa como único fundamento resolutivo a apreciar o invocado não uso do locado durante mais de um ano, acolhido que foi na sentença recorrida, cabe agora indagar se tal juízo é de manter, atendendo a que nenhuma alteração sofreu a factualidade apurada com relevo para a decisão.
Resulta do elenco factual a considerar, e nisso as partes não dissentem, que entre autor e ré foi celebrado contrato de arrendamento urbano, mediante o qual o primeiro se obrigou a proporcionar à segunda, para habitação permanente desta e mediante uma retribuição, o gozo temporário do imóvel identificado em 1 (cfr. pontos 2 e 3).
Epigrafado de “Uso efectivo do locado”, impõe o artigo 1072.º do Código Civil (diploma a que pertencerão as demais disposições legais que vierem a ser citadas sem menção da sua origem) que o arrendatário faça uso efectivo do arrendado para o fim contratado, assumindo-se como ilícito contratual o não uso por período superior a um ano, conforme resulta claramente do confronto deste n.º 1 com a norma de exclusão que se lhe segue.

Tal violação do dever que, para o inquilino, decorre do contrato, é susceptível de fazer nascer na esfera jurídica do senhorio o correspondente direito à resolução do acordo celebrado, como decorre do disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 1083.º.
Tal como tivemos já oportunidade de referir (acórdãos deste TRE de 16/1/2020, processo n.º 2079/18.0T8EVR.E1 e de 22/11/2017, processo 1100/16.0T8SRT.E1, ambos relatados pela ora relatora, acessíveis em www.dgsi.pt), não tendo embora correspondência no anterior texto, deverá entender-se que, impondo o n.º 1 do artigo 1072.º que o arrendatário use efectivamente o arrendado, o uso terá de ser aferido atendendo ao fim contratualmente previsto, pelo que, tratando-se de arrendamento para habitação, o dever aqui consagrado se reconduz a final ao velho conceito de residência permanente, impondo ao arrendatário que tenha no locado, com carácter de habitualidade e estabilidade, o seu centro de vida. Na verdade, e pese embora a formulação menos específica do dever aqui consagrado, a verdade é que o legislador não quis seguramente excluir dos fundamentos de resolução a falta de residência permanente do inquilino, isto quando de arrendamento para habitação se trate, posto que estamos perante a forma mais evidente de violação do contrato na modalidade de não uso atenta a destinação que as partes contratualmente fixaram ao locado, entendimento que, de resto, encontra conforto na alusão que no artigo 14.º, n.º 2, da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro se faz a tal conceito.
Valendo portanto aqui todo o labor doutrinário e jurisprudencial precedente na construção do conceito de residência permanente, assim se entende o lugar onde o inquilino "tem o centro ou a sede da sua vida familiar e social e da sua economia doméstica; a casa em que, estável ou habitualmente dorme, toma as suas refeições, convive e recolhe a sua correspondência, o local onde tem instalada e organizada a sua vida familiar, o seu lar.
Finalmente, exigindo agora a lei que tal situação infractora subsista por mais de 1 ano, erigindo-se o não uso pelo período assim fixado em facto constitutivo do direito a resolver o contrato, terá tal prazo que se ter completado à data da propositura da acção, recaindo sobre o senhorio o ónus da respectiva prova (*vide* artigo 342.º, n.º 1) .
Mas, pergunta-se, bastará a prova do invocado fundamento resolutivo, na sua objectividade, ou impõe-se ainda a demonstração de que a violação contratual ocorrida, "pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do contrato de arrendamento", conforme formula o n.º 2 do artigo 1083.º?
O artigo 1083.º – que sucedeu, embora sem total coincidência, aos artigos 63.º e 64.º do RAU – veio consagrar uma sorte de cláusula geral, a cujo crivo terá

de ser submetido o ilícito verificado, em ordem a aferir da sua gravidade e consequente susceptibilidade, ou não, de comprometer a subsistência do vínculo contratual, optando agora o legislador por uma enumeração de fundamentos resolutivos que é claramente exemplificativa, conforme decorre da utilização do advérbio nomeadamente.
Dentre os fundamentos idóneos a conferirem ao senhorio o direito a resolver o contrato, prevê a lei precisamente a violação do dever consagrado no n.º 1 do artigo 1072.º (cfr. artigo 1083.º, n.º 2, alínea d). Deste modo, o não uso do arrendado durante um ano constitui ilícito contratual potencialmente apto a conduzir à resolução do contrato desde que, e é este o ponto, preencha a aludida cláusula geral, revestindo um nível de gravidade ou produzindo consequências tais que não seja exigível àquele senhorio, de um ponto de vista objectivo, a manutenção daquele contrato[3]. Trata-se de entendimento que não é, contudo, uniforme.
A interpretação do n.º 2 do artigo 1083.º e sua relação com o n.º 1 do preceito tem suscitado dúvidas interpretativas, não faltando quem defenda que, verificada uma das situações típicas de incumprimento especialmente previstas nas diversas alíneas do n.º 2, com potencial aptidão para, de per si, fundamentar a resolução do contrato, é de presumir que a violação assume a gravidade pressuposta pela norma para tornar inexigível ao senhorio a manutenção do contrato, cabendo ao inquilino fazer prova da escassa relevância do ilícito no programa contratual[4], a par de outros que consideram que estamos perante fundamentos resolutivos bastantes, pelo que da sua objectiva verificação já decorreria a gravidade exigida pela previsão legal[5]. A enunciação pelo legislador daquelas específicas violações contratuais, e não de outras, fazendo valer a presunção consagrada no artigo 9.º de que consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados, teria como finalidade destacar que se trata de ilícitos que ferem o contrato na sua essência, tendo “um conteúdo valorativo crescentemente tão negativo, que a sua gravidade se torna apriorística[6], maneira que da sua verificação decorreria a gravidade que torna inexigível para o senhorio que mantenha o contrato[7].
A propósito desta específica alínea, refere-se no aresto deste mesmo TRE de 24/10/2019 (processo n.º 990/14.6TBSSB.E1, acessível em www.dgsi.pt, em termos que merecem a nossa total concordância: “Assim, em face da redacção do artigo 1083.º, entendemos que a simples alegação e prova de factos, à primeira vista, subsumíveis em qualquer uma das situações exemplificativamente enunciadas, pode não bastar para o imediato e indispensável preenchimento da cláusula geral do n.º 2 do artigo, que exige

um incumprimento qualificado, incumbindo ao senhorio, autor na acção de despejo, o ónus da alegação e da prova, nos termos gerais do artigo 342.º do CC, de factualidade subsumível, não apenas nas diferentes alíneas do n.º 2 mas também (e sempre) na cláusula geral constante da 1.ª parte deste número, *pese embora situações existam, como a invocação do não uso do locado em que, à partida, a sua verificação objectiva, sem que ocorra nenhuma situação enquadrável numa das "causas de justificação" consagradas no n.º 2 do artigo 1072.º, preencherá o referido standard de incumprimento grave, justificativo da resolução do contrato*" (é nosso o destaque em itálico)[8].
Isto dito, indaguemos se é possível concluir, sufragando o juízo da 1.ª instância, que a ré violou culposa e gravemente o dever de utilização do locado para o fim contratualmente estipulado.
Está provado que nos termos contratualmente fixados o locado se destina à habitação permanente, o que pressupõe, via de regra, que nele o arrendatário desenvolva todas as actividades inerentes ao facto de se residir em determinado local, assim entendido como aquele onde come, confeciona e come as suas refeições, onde dorme, mantém as suas roupas e objectos pessoais, onde descansa e convive com os seus amigos, recebe a sua correspondência e poderá ser encontrado.
Vistos os factos provados, verifica-se que a ré, arrendatária, desde pelo menos Abril de 2022 que não reside no locado, assim violando a obrigação contratualmente assumida, de nele fixar a sua residência permanente.
Por outro lado, ainda que não tenha resultado perfeitamente clara a invocação, na contestação, da situação de excepção consagrada na alínea a) do n.º 2 do preceito – o não uso do locado pelo arrendatário ter como causa um situação de doença – a apelante invoca-a agora claramente nas alegações de recurso sem que, todavia, a matéria de facto apurada dê respaldo a tal alegação.
À luz do referido quadro factual impõe-se concluir que a ré arrendatária e ora recorrente violou o contrato, incumprindo a essencial obrigação de uso efectivo do locado, nele tendo a sua residência permanente, que para a mesma decorrida da sua celebração, situação que perdurava há mais de 1 ano tendo por referência a data da propositura da acção. Desta forma, e conforme se consignou na sentença recorrida, tendo a arrendatária passado a residir em permanência noutro local há mais de um ano, uma eventual utilização esporádica do locado seria incompatível com o conceito de *uso efectivo do* mesmo, tornando inexigível ao senhorio a manutenção do contrato de arrendamento, pelo que se verifica o fundamento de resolução previsto no artigo 1083.º, n.º 2, alínea d), do Código Civil.
Resta referir que pese embora a lei permita que residam no locado, *para além*

do arrendatário "a pessoa *que com ele viva em união de facto, os seus parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral, ainda que paguem alguma retribuição, e bem assim as pessoas relativamente às quais, por força da lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos*" (artigo 1093.º, n.º 2, do CCiv.), assim estabelecendo uma presunção *jure et de jure* de que os identificados residem com o arrendatário em economia comum, tal presunção deixa de existir quando o arrendatário deixa o locado, não fazendo dele uma utilização efectiva. Daí que não assuma relevância para efeitos de obstar à resolução do contrato a permanência de um seu irmão no arrendado, tanto mais quando se desconhece quando ali passou a residir.
No que se refere ao pedido reconvencional formulado, não tendo a reconvinte feito prova dos prova dos factos susceptíveis de constituir o reconvindo na obrigação de a indemnizar, conforme lhe competia (cfr. artigo 342.º, n.º 2), o mesmo só podia ser, como foi, julgado improcedente, julgamento que aqui se confirma.
Em face do exposto, face à improcedência dos fundamentos do recurso, impõe-se confirmar a sentença recorrida.
*

III. Decisão

Acordam os juízes da 2.ª secção cível do Tribunal da Relação de Évora em julgar improcedente o recurso, confirmando a sentença recorrida.
Custas a cargo da apelante, sem prejuízo da isenção que lhe foi concedida (artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do Código de Processo Civil).
*

Sumário: (…)

*Évora, 27 de Março de 2025
Maria Domingas Simões (Relatora)
Cristina Dá Mesquita (1ª Adjunta)
Isabel de Matos Peixoto Imaginário (2ª Adjunta)

---

[1] Sr.ªs Juízas Adjuntas:
1.ª Adjunta: Sr.ª Juíza Desembargadora Cristina Dá Mesquita;
2.ª Adjunta: Sr.ª Juíza Desembargadora Isabel de Matos Peixoto Imaginário.
[2] Tal interpretação mitigada do preceito ditou ainda o AUJ 12/2023 in DR n.º 220/2023, Série I, de 2023-11-14, que, incidindo sobre a alínea c) do n.º 1 do artigo 640.º, veio uniformizar a jurisprudência no sentido de que nos termos

desta alínea “o Recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de facto não está vinculado a indicar nas conclusões a decisão alternativa pretendida, desde que a mesma resulte, de forma inequívoca, das alegações”.
[3] Neste sentido, Maria Olinda Garcia, in “A nova disciplina do arrendamento urbano”, 2006, pág. 23, e ainda acórdão da Relação do Porto de 14/10/2010, processo n.º 1451/09.0TJPRT.P1, acessível em www.dgsi.pt, que enuncia deste modo os pressupostos de resolução do contrato de arrendamento “1) incumprimento pela outra parte, que se presume culposo (artigo 799.º do Código Civil); 2) é necessário que o incumprimento seja (objectivamente) grave; 3) e que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento. Seja qual for o tipo de incumprimento contratual do locatário (…), a sua relevância para efeitos de resolução do contrato tem que ser ponderada casuisticamente, em face das circunstâncias concretas de cada contrato e de cada infracção, só podendo constituir fundamento de resolução as infracções que, pela sua gravidade e consequências, tornam inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento”.
[4] Neste sentido, acórdão do TRP de 8 de Maio de 2010, proc. n.º 451/09.4 TJPRT.P1, acórdão do TRL de 8/1/2012, processo n.º 18056/09.9 T2SNT.L1-6, e Ac. TRC de 4/6/2014, processo n.º 2603/10.6TBCBR.C1, todos acessíveis em www.dgsi.pt.
[5] Acórdão do TRP de 14 de Abril de 2015, processo 306/13.9T2ETR.P1, acessível também em www.dgsi.pt, de que se destaca o seguinte ponto do sumário “O não uso do locado por mais de um ano constituiu, só por si, um incumprimento do contrato de arrendamento que torna inexigível a sua manutenção para o senhorio, não se tornando necessária qualquer prova acrescida de tal inexigibilidade”.
[6] Leis do Arrendamento Urbano Anotadas 2014, coordenação do Prof. Menezes Cordeiro, pág. 234.
[7] Não podendo deixar de se reconhecer pertinência à objecção formulada no acórdão do TRP de 8 de Maio de 2010 quando questiona, precisamente a propósito do fundamento resolutivo que aqui nos ocupa, “(…) em concreto, que factos ou ocorrências deverá o senhorio aguardar para preencher os requisitos da gravidade ou consequências, assente que para tanto não concorre necessariamente o tempo, pois a lei se basta com a desocupação por um ano”.
[8] Cfr., neste mesmo sentido, acórdão do TRL de 7/11/2023, processo n.º 2125/19.0T8LRS.L1-7, também citado na decisão recorrida.