

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 1693/24.9T8PRT.P1

Relator: TERESA PINTO DA SILVA
Sessão: 27 Outubro 2025
Número: RP202510271693/24.9T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

EXCEÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO

FALTA DE REALIZAÇÃO DE OBRAS PELO SENHORIO

Sumário

I – A exceção de não cumprimento invocada pelo arrendatário para justificar a falta de pagamento da renda, com fundamento na alegada falta de realização de obras pelo senhorio, não procede quando o arrendatário se mantém no gozo do locado, não estando privado, total ou parcialmente, da sua utilização para o fim a que se destina.

II – Em tais condições, a falta de pagamento da renda por parte do arrendatário, a coberto da alegada exceptio, cujo ónus de alegação e prova do respetivo substrato factual incumbe ao arrendatário, mostra-se injustificada e constitui justa causa de resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio.

Texto Integral

Processo nº 1693/24.9T8PRT.P1

Origem: Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível do Porto – Juiz 8

Recorrente: AA

Recorrida: A..., Lda

Relatora: Des. Teresa Pinto da Silva

1ª Adjunta: Des. Carla Fraga Torres

2º Adjunto: Des. Filipe César Osório

*

Acordam os juízes subscritores deste acórdão, da Quinta Secção, Cível, do Tribunal da Relação do Porto

I - RELATÓRIO

A..., Lda, com o NIPC ..., propôs a presente ação declarativa, sob a forma de processo comum, contra AA, NIF ..., pedindo:

- a) Que seja declarado validamente resolvido o contrato de arrendamento descrito nos arts. 4.º a 8.º da petição inicial, condenando-se o Réu na entrega imediata do arrendado à Autora, devoluto de pessoas e bens, e em bom estado de conservação e limpeza.
- b) Que o Réu seja condenado no pagamento à Autora das rendas vencidas e não pagas até à data da resolução do contrato, no valor de 4.800€, acrescidas de juros de mora, vencidos e vincendos, à taxa legal.
- c) Que o Réu seja condenado no pagamento à Autora, a título de indemnização legal, do dobro do valor da renda por cada mês ou fração que decorrer até à restituição do arrendado, no valor atual de 3.900€ (100€ + 3.800€), acrescido de juros de mora, vencidos e vincendos, à taxa legal.

Subsidiariamente, para a hipótese de assim não se entender,

- d) Que seja declarado validamente cessado, em 30/09/2023, por oposição à renovação, o contrato de arrendamento descrito nos arts. 4.º a 8.º da presente petição, condenando-se o Réu na entrega imediata do arrendado à Autora, devoluto de pessoas e bens, e em bom estado de conservação e limpeza.
- e) Que o Réu seja condenado no pagamento à Autora das rendas vencidas e não pagas até à data da cessação do contrato, no valor de 6.400€, acrescidas de juros de mora, vencidos e vincendos, à taxa legal.

f) Que o Réu seja condenado no pagamento à Autora, a título de indemnização legal, do dobro do valor da renda por cada mês ou fração que decorrer até à restituição do referido arrendado, no valor atual de 3.200€, acrescido de juros de mora, vencidos e vincendos, à taxa legal.

Em ampliação do pedido, formulada e deferida no início da audiência de discussão e julgamento, a Autora peticionou ainda, subsidiariamente às supra transcritas alíneas a) a f) do petitório, que:

g) Seja decretada a resolução do contrato de arrendamento descrito nos arts. 4.º a 8.º da PI, condenando-se o Réu na entrega imediata do arrendado à Autora, devoluto de pessoas e bens, e em bom estado de conservação e limpeza;

h) Que o Réu seja condenado no pagamento à Autora das rendas vencidas e vincendas até à efetiva restituição do arrendado, incluindo a título de indemnização legal, acrescidas de juros de mora vencidos e vincendos à taxa legal, com as demais consequências.

Alegou, como fundamento, ser dona e legítima possuidora do prédio urbano sito na Rua ..., freguesia ..., concelho do Porto, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o art. ..., composto por 15 edifícios e armazéns, no que vulgarmente se designa por “ilha”.

Por contrato celebrado com os anteriores proprietários e com efeitos a partir do dia 01/10/2012, as casas designadas por “... e ... da Habitação ...” do referido prédio foram dadas de arrendamento ao Réu, destinando-se exclusivamente à habitação permanente deste, pelo prazo de cinco anos, renovável por sucessivos períodos de 3 anos, na falta de oposição à renovação ou denúncia.

Por carta registada datada de 16/09/2021, subscrita em conjunto com uma das anteriores senhorias e à data ainda proprietária de 1/3 parte dos imóveis, a Autora comunicou ao Réu a aquisição da propriedade do arrendado, indicando-lhe o novo IBAN para o qual deveria passar a ser paga a renda.

Sucedu que o Réu pagou a renda referente ao mês de maio de 2018 apenas em março de 2020, após o que nunca mais liquidou qualquer renda à Autora, pelo que, por carta registada com aviso de receção datada de 26/04/2022 e recebida em 04/05/2022, a Autora comunicou ao Réu a resolução do contrato de arrendamento com fundamento em mora superior a três meses no

pagamento da renda, devendo o arrendado, decorrido que fosse um mês após a receção de tal carta, ser-lhe entregue livre de pessoas e bens.

Paralelamente, a Autora comunicou ainda ao Réu a intenção de não renovar o contrato no termo previsto, que, por isso, cessaria todos os seus efeitos no dia 30/09/2023, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1097.º do Código Civil.

Não obstante a notificação efetuada nos termos descritos, o Réu não pôs fim à mora no prazo legal, nem procedeu à restituição do locado à Autora.

O Réu, devidamente citado, apresentou contestação, na qual invocou a ilegitimidade da Autora, a ineficácia da resolução do contrato de arrendamento, a exceção do não cumprimento (quanto à obrigação de pagamento das rendas) por falta de condições de habitabilidade do locado por omissão de realização de obras e, finalmente, a ineficácia da oposição à renovação do contrato, concluindo pela sua absolvição do pedido.

A Autora respondeu às exceções invocadas pelo Réu na sua contestação, pugnando pela sua improcedência, por não provadas, concluindo, no mais, como na petição inicial.

Por decisão de 4 de outubro de 2024, o Tribunal recorrido dispensou a audiência prévia e proferiu despacho saneador, no qual julgou improcedente a exceção dilatória de ilegitimidade da Autora, fixou o objeto do litígio, enunciou os temas da prova, pronunciou-se quanto aos requerimentos probatórios, tendo ainda designado data para audiência de discussão e julgamento, que veio a realizar-se em duas sessões (12.11.2024 e 9.01.2025), com observância das formalidades legais.

No início da mesma, e como acima já referido, a Autora requereu, ao abrigo do disposto no artigo 265.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, a ampliação do pedido formulado na petição inicial, alegando que, para a hipótese de se entender que as comunicações dirigidas ao réu, juntas como documentos 7 e 8 da petição inicial, não produziram validamente os seus efeitos, deduz, por mera cautela, subsidiariamente às alíneas a) a f) do petitório, os pedido acima transcritos em g) e h), ampliação que foi admitida nos termos peticionados, ao abrigo do disposto no art. 265º, n.º 2, do Código de Processo Civil.

Em 17 de fevereiro de 2025 foi proferida sentença com a seguinte parte dispositiva:

«Julgo a presente acção procedente por provada e, em consequência:

a) Declaro validamente resolvido o contrato de arrendamento referido no “facto provado” n.º 4, condenando, em consequência, o réu a proceder à entrega imediata do arrendado à autora, devoluto de pessoas e bens, e em bom estado de conservação e limpeza;

b) Condeno o réu no pagamento à autora das rendas vencidas e não pagas até à data da resolução do contrato, no valor de 4.800,00 € (quatro mil e oitocentos euros), acrescidas de juros de mora vencidos e vincendos à taxa legal sobre cada uma das rendas vencidas de Junho de 2018 a Maio de 2022;

c) Condeno o réu no pagamento à autora, a título de indemnização legal, do dobro do valor da renda por cada mês ou fracção que decorrer a partir de Julho de 2022 até à restituição efectiva do arrendado, acrescido de juros de mora vencidos e vincendos à taxa legal.

Custas da acção pelo réu, sem prejuízo do benefício do apoio judiciário.»

*

Inconformado com esta sentença, o Réu veio interpor o presente recurso de apelação, formulando alegações que terminam nas seguintes conclusões:

(...)

*

A Autora/Apelada contra-alegou, concluindo nos seguintes termos:

(...)

*

Foi proferido despacho no qual se considerou o recurso tempestivo e legal e se admitiu o mesmo como sendo de apelação, com subida imediata, nos autos e com efeito suspensivo.

*

Recebido o processo nesta Relação, emitiu-se despacho que teve o recurso

como próprio, tempestivamente interposto e admitido com o efeito e modo de subida adequados.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

*

Delimitação do objeto do recurso

Da análise das conclusões vertidas pelo Recorrente nas suas alegações, que versam sobre a decisão recorrida e que delimitam o objeto do recurso, estando o Tribunal impedido de conhecer de matérias não incluídas nessas conclusões, com exceção das que sejam de conhecimento oficioso, nos termos do previsto nos artigos 635º, nºs 4 e 5 e 639º, nºs 1 e 2, do Código de Processo Civil, decorre que o objeto do presente recurso está circunscrito às seguintes questões:

1ª Se a sentença recorrida padece das nulidades previstas nas alíneas c), d), e e), do nº1, do artigo 615º, do Código de Processo Civil

2ª Se foi validamente deduzida e procede a impugnação da decisão sobre a matéria de facto constante da sentença quanto aos pontos 9) a 13) dos factos provados e quanto ao facto não provado da alínea e)

3ª Da repercussão da eventual alteração da decisão da matéria de facto na solução jurídica do caso e, independentemente disso, se ocorreu erro de julgamento do Tribunal *a quo*

*

II - FUNDAMENTAÇÃO

Fundamentação de facto

É o seguinte o teor da decisão da matéria de facto constante da sentença recorrida:

a) Factos provados

Discutida a causa mostram-se provados os seguintes factos com relevância para a decisão a proferir:

1. A autora é uma sociedade comercial que se dedica, entre o mais, à promoção imobiliária, à construção de edifícios, e à compra, venda e arrendamento de bens imóveis.

2. A autora é dona do prédio urbano sito na Rua ..., freguesia ..., concelho do Porto, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo

3. Tal prédio está integrado numa única unidade predial contínua composta por 15 edifícios e armazéns, no que vulgarmente se designa por “ilha”,

adquirida pela autora.

4. Por contrato celebrado com os anteriores proprietários e com efeitos a partir do dia 01/10/2012, as casas designadas por “... e ... da Habitação ...” do referido prédio foram dadas de arrendamento ao réu.

5. Tal arrendamento destinava-se exclusivamente à habitação permanente do réu.

6. O contrato de arrendamento foi celebrado pelo prazo de 5 anos, renovável por sucessivos períodos de 3 anos, na falta de oposição à renovação ou denúncia.

7. Foi convencionada entre as partes a renda mensal de 100€, pagável no primeiro dia útil de cada mês, através de cheque ou numerário junto da sociedade “B..., Lda., ou mediante transferência bancária, e sujeita às atualizações legais.

8. Nos termos do previsto na cláusula décima quarta do contrato, e para todos os efeitos legais de notificação ou citação, as partes convencionaram como domicílio do arrendatário a morada correspondente ao imóvel arrendado.

9. Por carta registada datada de 16/09/2021, subscrita em conjunto com uma das anteriores senhorias e à data ainda proprietária de 1/3 parte dos imóveis, a autora comunicou ao réu a aquisição da propriedade do arrendado, indicando-lhe o novo IBAN para o qual deveria passar a ser paga a renda.

10. Não obstante, há muito que o R. deixou de pagar a renda nas condições contratadas;

11. Tendo pago a renda referente ao mês de Maio de 2018 apenas em Março de 2020, após o que interrompeu por completo os pagamentos, sem nunca liquidar qualquer quantitativo diretamente à autora.

12. Por tal motivo, a autora, por carta registada com aviso de receção datada de 26/04/2022 e recebida em 04/05/2022, comunicou ao réu a resolução do contrato de arrendamento com fundamento em mora superior a três meses no pagamento da renda.

13. Mais comunicou a A. ao R. que, decorrido que fosse o prazo de um mês após a receção de tal comunicação, o arrendado deveria ser-lhe entregue, livre de pessoas e bens, em bom estado de conservação e limpeza, nos termos do disposto no art. 1087.º do CC e conforme previsto na cláusula sétima do contrato.

14. Paralelamente e sem prescindir, a A. comunicou ainda ao R. a intenção de não renovar o contrato no termo previsto, que, por isso, cessaria todos os seus efeitos no dia 30/09/2023, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1097.º do Código Civil e de acordo com o previsto na respetiva cláusula décima.

15. Não obstante a notificação efetuada nos termos referidos, o réu não pagou

as rendas vencidas referentes aos meses de Junho de 2018 e seguintes;

16. Nem procedeu à restituição do locado à A., em bom estado de conservação e limpeza;

b) Factos não provados.

Com relevância para a decisão a proferir não resultaram provados os seguintes factos:

a) Que o réu pagou todas as rendas em dinheiro aos senhorios.

b) Que a partir de 2020 ficou reconhecido tacitamente entre o réu e os senhorios a prática de pagamento das rendas em dinheiro.

c) Que o réu sempre foi pagando em dinheiro as rendas que se foram vencendo até Agosto de 2021, data em que a sociedade indicada no contrato de arrendamento, se recusou a receber as rendas por parte do réu;

d) Sem que tivesse indicado a quem deveria efetuar o pagamento das respetivas rendas.

e) Que em consequência de infiltrações, humidade, falta de telhas, podridão das madeiras, fungos, bolores, falta de reboco das paredes, arbustos, caleiras quebradas, entre outras deficiências, o réu viu-se privado do gozo efetivo do locado.

f) Não vindo a residir no mesmo.

*

Fundamentação de direito

1ª Se a sentença recorrida padece das nulidades previstas nas alíneas c), d), e e), do nº1, do artigo 615º, do Código de Processo Civil

Com interesse para o conhecimento desta questão, convém ter presente que as nulidades da sentença tipificadas no artigo 615º, do Código de Processo Civil, são vícios formais, reportando-se à estrutura, à inteligibilidade e aos limites da decisão.

Não podem ser confundidas com erros de julgamento de facto nem com erros de aplicação das normas jurídicas aos factos.

Nos erros de julgamento assiste-se a uma deficiente análise crítica das provas produzidas e/ou a uma deficiente enunciação e/ou interpretação dos institutos jurídicos aplicados ao caso concreto. Esses erros, por não respeitarem já a defeitos que afetam a própria estrutura da sentença, antes ao mérito da relação material controvertida, nela apreciada, não a inquinam de invalidade. Diferentemente, as nulidades previstas no artigo 615º, do Código de Processo Civil, são aquelas que “afetam formalmente a sentença e provocam a dúvida sobre a sua autenticidade, como é o caso da falta de assinatura do juiz, ou a ininteligibilidade do discurso decisório por ausência total de explicação da razão por que se decide de determinada maneira (falta de fundamentação),

quer por essa explicação conduzir logicamente a resultado oposto do adotado (contradição entre os fundamentos e a decisão), ou uso ilegítimo do poder jurisdicional, em virtude de pretender resolver questões de que não podia conhecer (excesso de pronúncia) ou não tratar de questões que deveria conhecer (omissão de pronúncia)”[\[1\]](#) ou condenar *ultra petitum*, tendo o julgador de limitar a condenação ao que, concretamente, vem petitionado, em obediência ao princípio do dispositivo.

Os referidos vícios respeitam, por conseguinte, à “estrutura ou aos limites da sentença.

Respeitam à estrutura da sentença os fundamentos das alíneas b) (falta de fundamentação) e c) (oposição entre os fundamentos e a decisão).

Respeitam aos seus limites os das alíneas d) (omissão ou excesso de pronúncia) e e) (pronúncia *ultra petitum*)”[\[2\]](#).

No caso concreto, o Recorrente invoca as nulidades da sentença previstas nas alíneas c), d) e e) do nº1 do artigo 615º, do Código de Processo Civil.

Nos termos da alínea c), do nº1, do artigo 615º, do Código de Processo Civil, a sentença é nula quando “os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível”.

A contradição a que alude esta alínea c) verifica-se quando a construção da sentença é viciosa, uma vez que os fundamentos referidos conduziriam logicamente, não ao resultado expresso na decisão, mas a resultado oposto; pretendendo o legislador que o juiz justifique a sua decisão, esta não poderá considerar-se justificada quando colide com os fundamentos em que ostensivamente se apoia.[\[3\]](#)

Por seu lado segundo o disposto na alínea d), do nº1, do citado artigo 615º, do Código de Processo Civil, a sentença é nula “quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento”.

O disposto nesta norma está diretamente relacionado com o artigo 608º, nº 2, do Código de Processo Civil, segundo o qual “o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras; não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras”.

A dificuldade está em saber o que deve entender-se por questões jurídicas neste contexto. E quanto a esta matéria, a jurisprudência e a doutrina têm entendido que essas questões que o Tribunal pode conhecer, para além

daquelas cujo conhecimento oficioso a lei permite ou impõe, identificam-se com os pedidos formulados, com a causa de pedir e com as exceções invocadas. Não serão todos os argumentos, todos os factos, todas as motivações produzidas pelas partes, mas sim os pontos de facto ou de direito relevantes no quadro do litígio, ou seja, os concernentes ao pedido, à causa de pedir e às exceções[4].

Importa ainda ter presente que na primeira parte da alínea d) do nº1 do artigo 615º do Código de Processo Civil mostra-se contemplada a nulidade da decisão por omissão de pronúncia, enquanto na segunda parte se prevê a nulidade da sentença por excesso de pronúncia.

Já na alínea e), do citado artigo 615º, do Código de Processo Civil, prevê-se a nulidade da sentença quando o juiz condene em quantidade superior ou em objeto diverso do pedido.

Este preceito deve ser articulado com o art.º 609.º do Código de Processo Civil, onde se dispõe que “1. A sentença não pode condenar em quantidade superior ou em objeto diverso do que se pedir. (...)”

Deste modo, o juiz não só não pode conhecer, por regra, senão das questões que lhe tenham sido apresentadas pelas partes, como também não pode proferir decisão que ultrapasse os limites do pedido formulado, quer no tocante à quantidade quer no que respeita ao seu próprio objeto, sob pena de a sentença ficar afetada de nulidade.

Partindo deste enquadramento jurídico, e revertendo ao caso concreto, o Recorrente começa por sustentar que a sentença recorrida padece de nulidade por condenar em quantidade superior e em objeto diverso do pedido formulado pela Autora, violando o disposto no artigo 609.º, n.º 1, do Código de Processo Civil e incorrendo na nulidade prevista no artigo 615.º, n.º 1, alínea e), do mesmo diploma.

Para sustentar este vício, alega que a Autora peticionou que fosse declarado validamente resolvido o contrato de arrendamento com efeitos reportados à data da comunicação extrajudicial (carta de 26.04.2022), mas que a sentença terá declarado a resolução com efeitos à data da sua prolação (18.02.2025), condenando, não obstante, o Réu no pagamento de rendas vencidas desde junho de 2018 até maio de 2022 e no pagamento de indemnização correspondente ao dobro da renda desde julho de 2022, o que configuraria uma contradição insanável e um excesso de condenação.

No entanto, no caso *sub judice*, inexistente a apontada nulidade.

Com efeito, da leitura atenta e conjugada da petição inicial e da sentença

recorrida resulta inequivocamente que a Autora peticionou que fosse declarada válida a **resolução extrajudicial do contrato de arrendamento** operada pela carta registada com aviso de receção datada de 26.04.2022 e recebida pelo Réu em 04.05.2022, com fundamento na mora superior a três meses no pagamento da renda (artigos 1047.º, 1083.º, n.º 3, e 1084.º do Código Civil).

A sentença recorrida julgou precisamente nesse sentido, declarando **validamente resolvido** o contrato de arrendamento, reconhecendo eficácia à resolução extrajudicial operada pela Autora através da carta datada de 26.04.2022 e recebida pelo Réu em 04.05.2022, e não decretando judicialmente uma nova resolução com efeitos à data da prolação da sentença ou do seu trânsito em julgado.

É o que resulta expressamente da fundamentação da sentença, quando refere:

"Com efeito, tendo presente os factos provados levados aos pontos 9 a 13, a carta registada com aviso de receção datada de 26/04/2022 e recebida pelo réu em 04/05/2022 a que se alude no ponto 12, por via da qual a autora comunicou ao réu a resolução do contrato de arrendamento com fundamento em mora superior a três meses no pagamento da renda, desse modo operando a resolução extrajudicial do contrato de arrendamento, permitida pelo art. 1047.º do CC, e uma vez que nos termos do previsto na cláusula décima quarta do contrato, e para todos os efeitos legais de notificação ou citação, as partes convencionaram como domicílio do arrendatário a morada correspondente ao imóvel arrendado (facto provado n.º 8), tudo visto e sopesado, deve ser declarada a validade da resolução extrajudicial assim operada."

Assim sendo, a sentença recorrida considerou que a resolução do contrato de arrendamento operou os seus efeitos a partir da data da comunicação extrajudicial (que ocorreu em 04.05.2022), devendo o locado ser restituído no prazo de um mês, nos termos do artigo 1087.º do Código Civil, ou seja, até ao final do mês de junho de 2022.

Consequentemente, e em rigorosa correspondência com o peticionado, o Tribunal a quo condenou o Réu:

- No pagamento das rendas vencidas e não pagas **até à data da resolução do contrato** (que operou em 04.05.2022), ou seja, as rendas referentes ao período de junho de 2018 a maio de 2022, no montante global de 4.800,00€;
- No pagamento, a título de indemnização legal, do dobro do valor da renda por cada mês ou fração que decorrer **a partir de julho de 2022** (data em que o Réu se constituiu em mora na entrega do locado, por não ter procedido à restituição no prazo legal de um mês) **até à restituição efetiva do arrendado**, nos termos do artigo 1045.º, n.º 2, do Código Civil.

Assim sendo, não existe qualquer excesso de pronúncia nem condenação em quantidade superior ou em objeto diverso do pedido.

A data de julho de 2022 como termo inicial da indenização correspondente ao dobro da renda não é arbitrária nem contraditória, antes resultando logicamente da aplicação do prazo legal de um mês para a restituição do locado, contado desde a data em que operou a resolução extrajudicial do contrato (04.05.2022).

Deste modo, improcede manifestamente a invocada nulidade da sentença por violação do disposto nos artigos 609.º, n.º 1, e 615.º, n.º 1, alínea e), do Código de Processo Civil.

Mas o Recorrente sustenta também que a sentença recorrida enferma de nulidade por omissão de pronúncia, alicerçando essa nulidade na circunstância de o Tribunal a quo não se ter pronunciado sobre duas questões, quais sejam:

a) A questão de o depoimento da testemunha BB, que foi valorado, constituir prova proibida.

b) A questão relativa à exceção de não cumprimento, por ele invocada na contestação.

No que respeita à primeira questão, insurge-se o Recorrente contra a valoração do depoimento da testemunha BB, advogada, alegando que a mesma estava sujeita ao dever de sigilo profissional previsto no artigo 92.º do Estatuto da Ordem dos Advogados e que, não tendo requerido previamente à Ordem o levantamento do sigilo, o seu depoimento constituiria prova proibida, pelo que a sentença recorrida enferma de nulidade por omissão de pronúncia ao ter valorado aquela prova proibida sem tratar a questão dessa proibição. Entendemos que a questão não merece acolhimento.

Desde logo, trata-se de uma questão nova, suscitada pela primeira vez apenas em sede de recurso, não resultando dos autos que tenha sido suscitada pelo Réu em primeira instância **a alegada proibição de prova relativamente ao depoimento da testemunha BB.**

Ora, tendo o Réu assistido à inquirição da identificada testemunha sem suscitar qualquer impedimento, escusa ou proibição de prova, não pode, posteriormente, em sede de recurso, invocar pela primeira vez que o depoimento dessa testemunha constituía prova proibida e, mais ainda, que o Tribunal a quo incorreu em omissão de pronúncia quanto a uma questão que não foi suscitada.

Poder-se-ia ainda argumentar que, tratando-se de uma proibição de prova, a questão seria de conhecimento oficioso, devendo ser apreciada pelo Tribunal a quo, ainda que não tivesse sido suscitada.

Todavia, tal argumentação também não procede.

Isto porque, no caso do **dever de sigilo profissional dos advogados** (artigo 92.º do Estatuto da Ordem dos Advogados), estamos perante uma **proibição de prova relativa**, que apenas se verifica quando se demonstre cumulativamente que:

- A testemunha é advogada;
- Os factos sobre os quais depõe chegaram ao seu conhecimento **no exercício da advocacia**;
- Não foi levantado o sigilo pela Ordem dos Advogados ou pelo cliente.

Ora, a verificação destes pressupostos de facto **não é de conhecimento oficioso**, cabendo à parte que invoca a proibição o ónus de a suscitar e de demonstrar a verificação dos respetivos pressupostos.

Com efeito, o *dever de sigilo profissional do advogado*, consagrado no artigo 92.º do Estatuto da Ordem dos Advogados, *não constitui impedimento absoluto a que o mesmo preste depoimento, antes dependendo da demonstração de que os factos sobre os quais a testemunha depõe chegaram ao seu conhecimento no exercício da advocacia*, designadamente no âmbito de um mandato forense ou de consulta jurídica, *o que constitui questão de facto que deve ser suscitada pela parte interessada*.

Ora, no caso *sub judice*, resulta da audição do depoimento da testemunha BB, gravado na aplicação informática do tribunal e disponível na plataforma CITIUS, que a mesma **não depôs sobre factos de que tivesse tomado conhecimento no exercício da advocacia**, antes tendo declarado que teve conhecimento dos factos em discussão por causa de uma atividade comercial de gestão de arrendamentos exercida por conta da sociedade **B..., LDA, não tendo**, aliás, o Recorrente sequer alegado, muito menos demonstrado, que a testemunha BB alguma vez tenha exercido mandato forense a favor da Autora ou de qualquer outra parte interveniente nos factos sob discussão nos autos, ou que tenha prestado qualquer consulta jurídica no âmbito da qual tivesse tomado conhecimento dos factos sobre os quais depôs.

Deste modo, não resultando demonstrado nos autos que a testemunha BB estava sujeita ao dever de sigilo profissional relativamente aos factos sobre os quais depôs, não se verifica qualquer proibição de prova, pelo que o tribunal *a quo* agiu corretamente ao valorar o seu depoimento para efeitos de formação da convicção sobre a matéria de facto.

Consequentemente, também não se verifica qualquer nulidade da sentença por omissão de pronúncia sobre esta questão, porquanto não havia qualquer questão a conhecer relativamente à existência de prova proibida.

Improcede, pois, também este fundamento do recurso.

O Recorrente sustenta ainda que a sentença recorrida enferma de nulidade por omissão de pronúncia quanto à questão relativa à exceção de não

cumprimento por ele invocada na contestação.

Também aqui não lhe assiste razão, pois que a exceção de não cumprimento do contrato invocada pelo Réu foi expressamente apreciada pelo Tribunal *a quo*, que lhe dedicou vários parágrafos da fundamentação, concluindo pela sua improcedência.

Com efeito, a sentença recorrida começou por enunciar os pressupostos gerais da *exceptio non adimpleti contractus*, transcrevendo doutrina e jurisprudência relevante, e procedeu depois à análise concreta da exceção invocada pelo Réu, concluindo que a mesma não se verifica no caso dos autos, uma vez que:

- O Réu não logrou provar que se viu privado do gozo do locado em consequência das alegadas deficiências do imóvel;
- O Réu continua a residir no locado, não se encontrando privado do seu uso e gozo;
- A obrigação do arrendatário de pagar a renda é corresponsiva do dever do senhorio de proporcionar o gozo da coisa, e não do dever de realizar obras;
- Em caso de necessidade de obras, o arrendatário dispõe de meios próprios para as realizar, com direito a reembolso (artigo 1036.º do CC), não podendo pura e simplesmente suspender o pagamento da renda;
- A mora do senhorio na realização de obras, sem que tal implique a perda do gozo da coisa locada, não justifica que o arrendatário deixe de pagar as rendas, pois estas obrigações não são corresponsivas.

Conclui a sentença que "*improcede, pois, a exceção de não cumprimento invocada pelo réu*".

Como se vê, a exceção de não cumprimento foi expressamente apreciada e julgada improcedente, não existindo qualquer omissão de pronúncia.

Por último, invoca o Recorrente que a sentença recorrida enferma de nulidade por os fundamentos estarem em oposição com a decisão, nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea c), do Código de Processo Civil.

Mais uma vez, sem razão, pois que, no caso dos autos, não se vislumbra qualquer contradição entre a fundamentação e o dispositivo da sentença recorrida.

Como já se explanou supra, a sentença declarou validamente resolvido o contrato de arrendamento por força da resolução extrajudicial operada pela Autora por carta datada de 26.04.2022 e recebida pelo Réu em 04.05.2022, com fundamento em mora superior a três meses no pagamento da renda, tendo condenado o Réu nas consequências legais dessa resolução: entrega do locado, pagamento das rendas vencidas até à data da resolução e indemnização correspondente ao dobro da renda desde a data em que o Réu se constituiu em mora na entrega (julho de 2022) até à efetiva restituição. Esta decisão está em perfeita consonância com a fundamentação expendida,

não existindo qualquer contradição lógica entre ambas.

Improcede, pois, também este último fundamento de nulidade da sentença invocado pelo Recorrente.

De resto, a propósito da invocação de nulidades em sede de recurso refere, com inteira propriedade, António Santos Abrantes Geraldés^[5], o seguinte: “É frequente a enunciação das alegações de recurso de nulidades da sentença, numa tendência que se instalou (e que a racionalidade não consegue explicar), desviando-se o verdadeiro objeto do recurso que deve ser centrado nos aspetos de ordem substancial. Com não menos frequência, a arguição de nulidades da sentença ou do acórdão da Relação acaba por ser indeferida, e com toda a justeza, dado que é corrente confundir-se o inconformismo quanto ao teor da sentença com algum dos vícios que determinam tais nulidades, previstas no artigo 615º, nº1”.

É justamente o que sucede no caso concreto com a alegação do Recorrente, que confunde a invocação das nulidades da sentença com a arguição da existência de erro de julgamento.

O que o Recorrente vem manifestar, em concreto, é a sua discordância quanto ao decidido na sentença apelada, mas esse inconformismo não conduz à sua nulidade.

Por conseguinte, e sem necessidade de outras considerações, a resposta à presente questão, que no âmbito do recurso incumbe a este Tribunal *ad quem* apreciar, é necessariamente no sentido de que a decisão recorrida não padece das causas de nulidade invocadas e, por via disso, o recurso improcede nesta parte.

*

2ª Se foi validamente deduzida e procede a impugnação da decisão sobre a matéria de facto constante da sentença quanto aos pontos 9) a 13) dos factos provados e quanto ao facto não provado da alínea e)

Pretende o Apelante a reapreciação da decisão da matéria de facto, por entender que foi feita uma incorreta apreciação da prova quanto à matéria considerada provada pela 1ª instância sob os pontos 9) a 13), bem como quanto ao facto dado como não provado sob a alínea e).

O Recorrente cumpriu os pressupostos de ordem formal para se proceder à reapreciação da decisão da matéria de facto, mais precisamente os ónus de impugnação a que alude o artigo 640º, do Código de Processo Civil, porquanto:

- Indicou claramente os concretos pontos de facto constantes da decisão que considera afetados por erro de julgamento.

- Fundamentou as razões da sua discordância, concretizando e apreciando criticamente os meios probatórios.

- Discriminou as passagens da gravação em que funda o seu recurso, uma vez que os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tinham sido gravados, procedendo à transcrição dos excertos que considerou relevantes.

- Enunciou qual a decisão que, em seu entender, deveria ter lugar relativamente às questões de facto impugnadas.

Mostram-se, por conseguinte, cumpridos por parte do Recorrente os ónus que sobre si impendiam ao pretender a alteração da matéria de facto, previstos no artigo 640º, do Código de Processo Civil, e, consequentemente, preenchidos todos os pressupostos necessários para a Relação proceder à reapreciação da prova.

Cumprir salientar que essa reapreciação deve conter-se dentro dos seguintes parâmetros:

i) O Tribunal da Relação só tem de se pronunciar sobre a matéria de facto impugnada pelo Recorrente (a menos que se venha a revelar necessária a pronúncia sobre facticidade não impugnada para que não haja contradições);

ii) Sobre essa matéria de facto impugnada, o Tribunal da Relação tem de realizar uma nova apreciação;

iii) Nessa nova apreciação, o Tribunal da Relação forma a sua convicção de uma forma autónoma, mediante a reapreciação de todos os elementos probatórios que se mostrem acessíveis (e não só os indicados pelas partes).

Dentro destes limites, o Tribunal da Relação está habilitado a proceder à reavaliação da matéria de facto especificamente impugnada pelo Recorrente, pelo que, neste âmbito, a sua atuação é praticamente idêntica à do Tribunal de 1ª Instância, apenas ficando aquém quanto à imediação e oralidade.

Partindo destas premissas, passa-se a efetuar o julgamento da matéria de facto por parte deste Tribunal da Relação, para o que foram ouvidos os registos fonográficos indicados e analisada devidamente toda a prova documental junta aos autos.

* O Recorrente começa por impugnar a decisão da matéria de facto do Tribunal *a quo* quanto aos pontos 9) a 13) dos factos indiciariamente provados.

Relembre-se que nesses pontos a decisão recorrida deu como provado que:

9. Por carta registada datada de 16/09/2021, subscrita em conjunto com uma

das anteriores senhorias e à data ainda proprietária de 1/3 parte dos imóveis, a autora comunicou ao réu a aquisição da propriedade do arrendado, indicando-lhe o novo IBAN para o qual deveria passar a ser paga a renda.

10. Não obstante, há muito que o R. deixou de pagar a renda nas condições contratadas;

11. Tendo pago a renda referente ao mês de Maio de 2018 apenas em Março de 2020, após o que interrompeu por completo os pagamentos, sem nunca liquidar qualquer quantitativo diretamente à autora.

12. Por tal motivo, a autora, por carta registada com aviso de receção datada de 26/04/2022 e recebida em 04/05/2022, comunicou ao réu a resolução do contrato de arrendamento com fundamento em mora superior a três meses no pagamento da renda.

13. Mais comunicou a A. ao R. que, decorrido que fosse o prazo de um mês após a receção de tal comunicação, o arrendado deveria ser-lhe entregue, livre de pessoas e bens, em bom estado de conservação e limpeza, nos termos do disposto no art. 1087.º do CC e conforme previsto na cláusula sétima do contrato.

O Apelante pretende que esses factos provados descritos em 9 a 13 sejam considerados não provados, fundamentando a sua pretensão exclusivamente no depoimento da testemunha BB, alegando que, tendo a mesma declarado que colabora com a Autora apenas desde 2022, não poderia ter conhecimento direto de factos ocorridos anteriormente a essa data.

Sucede, porém, que esta argumentação não procede pelas seguintes razões: Desde logo, analisada a motivação da decisão da matéria de facto constante da sentença recorrida, constata-se que o Tribunal *a quo*, para dar como provados os factos constantes dos pontos 9) a 13), não teve apenas em consideração o depoimento da identificada testemunha BB, constando da mesma que:

«Na presente ação, a convicção do tribunal quanto aos factos dados como provados assentou desde logo na consensualidade que se alcança dos respetivos articulados apresentados pelas partes e na análise crítica e conjugada de todos os documentos juntos, entre os quais os seguintes:

- a certidão permanente do registo comercial, consultável com o código de acesso ... reproduzida com a petição inicial como doc. 1, cujo teor relevou para o “facto provado” n.º 1;
- a caderneta predial e as três escrituras juntas com a P.I. como docs. 1 a 4, os quais interessaram para o “facto provado” n.º 2, pois que atestam que a autora é dona do prédio urbano sito na Rua ..., freguesia ..., concelho do Porto, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ..., onde se insere o locado em questão nos autos;
- o documento junto com a P.I. como doc. 5, de cujo teor resulta que tal prédio

está integrado numa única unidade predial contínua composta por 15 edifícios e armazéns, no que vulgarmente se designa por “ilha”, adquirida pela autora, o que relevou para o “facto provado” n.º 3;

- o contrato de arrendamento celebrado entre os anteriores proprietários e o réu reproduzido com a P.I. como doc. 6, e do qual resulta a duração do contrato, o fim a que se destina e a contrapartida estabelecida como renda e demais termos contratuais estabelecidos entre as partes nos moldes que foram alegados pela autora e, por comprovados, levados aos “factos provados” n.ºs 4 a 8, incluindo que nos termos estabelecidos na cláusula décima quarta do contrato, e para todos os efeitos legais de notificação ou citação, as partes convencionaram como domicílio do arrendatário a morada correspondente ao imóvel arrendado;

- a carta registada reproduzida com a P.I. como doc. 7, datada de 16/09/2021, subscrita em conjunto pela autora com uma das anteriores senhorias e à data ainda proprietária de 1/3 parte dos imóveis, através da qual a autora comunicou ao réu a aquisição da propriedade do arrendado, indicando-lhe o novo IBAN para o qual deveria passar a ser paga a renda;

- a carta registada reproduzida com a P.I. como doc. 8 - carta registada com aviso de receção datada de 26/04/2022 e recebida em 04/05/2022 -, através da qual a autora comunicou ao réu a resolução do contrato de arrendamento com fundamento em mora superior a três meses no pagamento da renda; mais lhe comunicou que, decorrido que fosse o prazo de um mês após a receção de tal comunicação, o arrendado deveria ser-lhe entregue, livre de pessoas e bens, em bom estado de conservação e limpeza, nos termos do disposto no art. 1087.º do CC e conforme previsto na cláusula sétima do contrato; e, finalmente, comunicou-lhe ainda, paralelamente às anteriores comunicações e sem prejuízo destas, a sua intenção de não renovar o contrato no termo previsto, e que, por isso, cessaria todos os seus efeitos no dia 30/09/2023, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1097.º do Código Civil e de acordo com o previsto na respetiva cláusula décima do contrato de arrendamento.

Assim, do teor destes documentos resultou devidamente comprovada a materialidade levados aos pontos n.ºs 1 a 14 dos “factos provados”, factualidade esta, a par da demais apurada e levada aos pontos n.ºs 15 e 16, que foi igualmente corroborada pelos depoimentos isentos, circunstanciados e objetivos, e, pelo tanto, credíveis, prestados pelas seguintes testemunhas, inquiridas na audiência final:

- BB, advogada e colaborada da autora desde 2022, qual atestou que o último pagamento que o réu realizou foi em Março de 2020 e foi referente à renda de Maio de 2018, não tendo pago desde então qualquer renda pela ocupação do

espaço locado e que vem fazendo ininterruptamente até ao momento (...).

- CC, sócia da A. confirmou igualmente toda esta factualidade, o que fez em consentaneidade de relatos com a anterior testemunha e de igual forma sincera e circunstanciada, tendo do mesmo modo merecido inteira credibilidade para o apuramento dos “factos provados”;

- DD, gestor de empresas e sem qualquer tipo de relação e/ou colaboração com as partes dos autos, incluindo com a autora que o arrolou como testemunha, e que, de relevante para os factos controvertidos em discussão, limitou-se a confirmar o que já decorre da prova documental junta aos autos no que tange à propriedade e período durante a qual perdurou pela anterior proprietária do imóvel locado, sua sogra e em benefício da qual tratava da gestão do respetivo património.

Assim, da análise e ponderação crítica e conjugada de todos os indicados elementos probatórios não sobressaíram quaisquer dúvidas quanto à realidade dos factos dados como provados.»

Daqui resulta que a prova dos factos elencados sob os pontos 9 a 13 **assenta desde logo na prova documental** constante dos autos, designadamente:

- A carta registada de 16.09.2021, junta como documento n.º 7 da petição inicial, da qual resulta inequivocamente que a Autora comunicou ao Réu a aquisição da propriedade do arrendado e indicou o novo IBAN para pagamento da renda;

- A carta registada de 26.04.2022, junta como documento n.º 8 da petição inicial, da qual resulta inequivocamente que a Autora comunicou ao Réu a resolução do contrato de arrendamento com fundamento em mora superior a três meses no pagamento da renda, e que o Réu deveria entregar o arrendado no prazo de um mês;

- O aviso de receção da carta de 26.04.2022, junto como documento n.º 1 do requerimento de 06.09.2024, do qual resulta que a mesma foi recebida pelo Réu em 04.05.2022.

Por outro lado, conforme decorre da motivação da decisão da matéria de facto constante da sentença recorrida, a testemunha BB não depôs isoladamente. O seu depoimento foi **corroborado** pelos depoimentos das testemunhas CC (sócia da Autora) e DD (gestor de empresas, sem qualquer relação com as partes), os quais, como refere a sentença recorrida, foram considerados *"isentos, circunstanciados e objetivos, e, pelo tanto, credíveis"*. Conclui-se, assim, que a prova dos factos dados como provados sob os pontos 9 a 13 **não assenta exclusivamente no depoimento da testemunha BB**, antes resultando de um conjunto convergente de elementos probatórios – prova documental e prova testemunhal – que, analisados conjugadamente, impõem inequivocamente a conclusão de que tais factos se verificaram.

Acresce que o Recorrente não invocou qualquer elemento probatório concreto que imponha decisão diversa, limitando-se a tecer considerações genéricas sobre a alegada falta de conhecimento direto da testemunha BB.

Consequentemente, não se verificam os pressupostos legais para a alteração da decisão sobre a matéria de facto quanto aos factos provados sob os pontos 9 a 13.

Passando agora à análise da impugnação da decisão da matéria de facto quanto à alínea e) dos factos não provados, o Recorrente pretende que tal facto seja considerado provado.

Recorde-se que nessa alínea o Tribunal *a quo* deu como não provado que:

“Que em consequência de infiltrações, humidade, falta de telhas, podridão das madeiras, fungos, bolores, falta de reboco das paredes, arbustos, caleiras quebradas, entre outras deficiências, o réu viu-se privado do gozo efectivo do locado”.

Para fundamentar esta pretensão, o Recorrente invoca o depoimento da testemunha por si arrolada, EE, transcrevendo duas frases proferidas por esta testemunha:

- Ao minuto 00:10:40: *"Porque aquilo é uma ilha toda podre com as casas sem condições nenhuma mas não é de agora é já desde quando ele chegou (DD)..."*;

- Ao minuto 00:12:42: *"Estive a ajudá-lo (o Réu) nas obras da casa que aquilo não é casa nenhuma e...tivemos de escorar com escoras porque o corredor está a cair aquilo como tem aí fotos se calhar..."*.

No que concerne a tal matéria, o Tribunal *a quo*, na motivação, consignou o seguinte:

«Sublinhe-se que a testemunha arrolada pelo réu, EE vizinho do mesmo, não só não permitiu abalar a convicção quanto a tais factos assente nos indicados elementos probatórios, como, por outra via, não atestou a realidade da factualidade levada aos “factos não provados”, respeitando esta materialidade à factualidade alegada pelo réu em suporte da excepção de não cumprimento do pagamento da renda que invocou. Aliás, e sem prejuízo da afirmação da falta de condições de habitabilidade do locado, o que resultou do seu depoimento é que tais circunstâncias não impediram, como não impedem que o réu permaneça a residir no locado, como comprovadamente permanece, sem pagar a correspondente contraprestação que se obrigou por tal gozo e uso (o valor convencionado a título de renda) (...).

Já no que se refere à matéria de facto dada como não provada (a) a f)), alegada pelo réu em sede de contestação, para além do acima já explanado, cumpre ainda sublinhar que a parte a quem competia o respetivo *onus*

probandi não logrou produzir qualquer prova, sequer bastante, tendente à demonstração das concretas afirmações de facto aí vertidas. Daí que, na ausência de outros subsídios probatórios, e atentas as implicações neste domínio do princípio estabelecido no art. 414.º do C.P.C, tal prova sempre resulta não provada também por esta via.»

Nesta parte da impugnação da matéria de facto não provada sob a alínea e), entendemos que a pretensão do Recorrente claramente não pode proceder, atenta a acertada e devidamente fundamentada decisão do Tribunal *a quo*, não se vislumbrando qualquer fundamento para dar como provada aquela factualidade, tendo em consideração o conjunto da prova produzida, em particular o depoimento da indicada testemunha, a cuja audição procedemos, e devidamente descriminada na motivação pelo Tribunal *a quo*, cujo entendimento perfilhámos.

Com efeito, cumpre sublinhar que o facto dado como não provado sob a alínea e) contém duas componentes distintas:

- * Por um lado, a existência de deficiências no imóvel (infiltrações, humidade, falta de telhas, etc.);

- * Por outro lado, a **privação do gozo efetivo do locado** por parte do Réu em consequência dessas deficiências.

Ora, desde logo **não resulta provado que o Réu se viu privado do gozo efetivo do locado**.

Bem pelo contrário.

Primeiro, porque o próprio Réu admite expressamente, nas suas alegações de recurso, que **continua a habitar o arrendado**, muito embora alegue que o faz em condições degradantes. Assim se lê nas conclusões XXXVII das alegações: "*O Recorrente, apesar de tudo habita o arrendado, porém o seu direito de habitação encontra-se anormalmente limitado por falta de obras estruturais da responsabilidade da Autora*".

Segundo, porque a testemunha EE, vizinho do Réu, limitou-se a referir de forma genérica que as casas da "ilha" estão em mau estado e que ajudou o Réu a fazer algumas obras no arrendado, nada tendo declarado no sentido de que o Réu estivesse privado do gozo do locado ou de que o imóvel fosse inabitável.

Em face de tudo isto, conclui-se que o Recorrente não logrou demonstrar, através dos meios probatórios invocados, que se viu privado do gozo efetivo do locado, sendo certo que, como se referiu, continua a residir no mesmo.

Acresce que, conforme resulta da fundamentação da sentença recorrida, a parte a quem competia o respetivo *onus probandi* (o Réu, nos termos do artigo 342.º, n.º 2, do Código Civil, por se tratar de facto impeditivo do direito da

Autora) não logrou produzir qualquer prova, sequer bastante, tendente à demonstração das concretas afirmações de facto vertidas na alínea e) dos factos não provados.

Consequentemente, não se verificam os pressupostos legais para a alteração da decisão sobre a matéria de facto quanto ao facto não provado sob a alínea e).

*

3ª Da repercussão da eventual alteração da decisão da matéria de facto na solução jurídica do caso e, independentemente disso, se ocorreu erro de julgamento do Tribunal *a quo*

Em sede de enquadramento jurídico, face à decisão de improcedência quanto à impugnação da matéria de facto enunciada na sentença recorrida, afastado fica desde logo o conhecimento da questão da repercussão da alteração da decisão da matéria de facto na solução jurídica do caso, suscitada pelo Recorrente nas respetivas alegações de recurso.

Dependendo a reapreciação da matéria de direito da procedência da impugnação da decisão sobre a matéria de facto, mantendo-se esta inalterada, fica prejudicado o conhecimento daquela (art.º 608.º/2, *ex vi* parte final do n.º 2 do art.º 663.º, ambos do C.P.C.).

Não obstante, embora sem explicar em que moldes, o Recorrente, sob a conclusão XLV, alega que “Mesmo que assim se não entenda impõe-se também, no que toca ao Direito, que seja a douta sentença alterada”, pretensão que também não procede.

Com efeito, a decisão recorrida deve ser mantida, por se mostrarem verificados os pressupostos legais da resolução do contrato de arrendamento e não se verificarem os pressupostos da exceção de não cumprimento invocada pelo Réu.

A obrigação de pagar a renda é a obrigação nuclear do arrendatário, sendo elemento essencial do contrato de arrendamento o seu carácter oneroso (artigo 1022.º do Código Civil).

A falta de pagamento da renda por período superior a três meses constitui, nos termos do artigo 1083.º, n.º 3, do Código Civil, causa de inexigibilidade *ex lege* da manutenção do arrendamento para o senhorio, conferindo-lhe o direito de resolver o contrato, independentemente de qualquer juízo concreto sobre a gravidade do incumprimento.

Ora, no caso dos autos, está provado que o Réu não pagou as rendas vencidas desde junho de 2018, mantendo-se em mora por período muito superior a três meses aquando da resolução extrajudicial operada pela Autora por carta registada com aviso de receção datada de 26.04.2022 e recebida pelo Réu em

04.05.2022.

Este incumprimento, por si só, legitima a resolução do contrato de arrendamento, independentemente de quaisquer outras considerações.

Por outro lado, como também bem refere a sentença recorrida, a exceção de não cumprimento do contrato, prevista no artigo 428º, do Código Civil, invocada pelo Réu, não procede.

Dispõe o citado artigo 428º, n.º 1, que «Se nos contratos bilaterais não houver prazos diferentes para o cumprimento das prestações, 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.»

A recusa do credor a cumprir, alegando a *exceptio non adimpleti contractus*, justifica-se porque a sua prestação é o correlativo da contraprestação do devedor, estando as respetivas obrigações ligadas entre si por um nexo de causalidade – uma é o motivo determinante da outra – ou de corresponsabilidade. Logo, se o devedor não cumpre, não quer cumprir ou não pode cumprir, ainda que não imputavelmente, o credor pode suspender o cumprimento da sua obrigação, dada a ausência de contrapartida e reciprocidade que liga causalmente a prestação devedora e a prestação credora. Neste sentido, vide, por todos, J. Calvão da Silva, Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória, Coimbra, 1987, pág. 329/330.

No entanto, importa não esquecer que no cumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, devem sempre as partes proceder de boa-fé (cf. art.º 762º, nº2 do Código Civil).

Deste modo, para que a invocação da “*exceptio*” não seja julgada contrária à boa-fé, exige-se a verificação de uma tripla relação entre o incumprimento do outro contraente e a recusa de cumprir por parte do excipiente: relação de sucessão, de causalidade e de proporcionalidade entre uma e outra. (neste sentido cf. João José Abrantes, A Exceção de Não Cumprimento do Contrato no Direito Civil Português, Almedina, 1986, pág. 110 e segs.).

A relação de sucessão pressupõe que quem invoca a exceção não tenha sido o primeiro a cair em incumprimento, uma vez que a recusa em cumprir deve ser posterior e não anterior ao incumprimento da outra parte.

A relação de causalidade impõe que haja um nexo de causalidade ou de interdependência causal entre o incumprimento da outra parte e a suspensão da prestação do excipiente.

Finalmente, por força do princípio da equivalência ou proporcionalidade das inexecuções, a recusa do excipiente deve ser equivalente ou proporcionada à inexecução da contraparte que reclama o cumprimento, de modo que, se a falta desta for de leve importância, o recurso à exceção pode até ser ilegítimo. Sucede que, no caso *sub judice*, a adequada utilização da exceção de não

cumprimento pelo arrendatário aqui Apelante, como fundamento para o não pagamento de rendas, depende, naturalmente, da matéria de facto que o mesma alegou e que veio posteriormente a conseguir provar.

No entanto, os factos que a podiam sustentar acabaram por ser dados como não provados (cf. alíneas e) e f) dos factos não provados).

Emerge assim da factualidade provada que o Réu deixou de pagar as rendas desde junho de 2018, sem que tenha ficado provado que antes disso o imóvel apresentasse deficiências graves que impedissem o seu gozo, pelo que a exceção de não cumprimento invocada pelo Recorrente não procede.

Consequentemente, mostrando-se verificados todos os pressupostos legais da resolução do contrato de arrendamento operada pela Autora, esta produziu os seus efeitos a partir da data da comunicação extrajudicial (04.05.2022), pelo que deveria o locado ter sido restituído no prazo de um mês, nos termos do artigo 1087.º do Código Civil, ou seja, até ao final do mês de junho de 2022. Não tendo o Réu restituído o imóvel findo o contrato, ficou obrigado a pagar uma indemnização pela privação do gozo do locado, nos termos do artigo 1045.º do Código Civil.

Tendo o prazo de restituição expirado no final de Junho de 2022, o Réu constituiu-se em mora na entrega a partir do dia 1 de Julho de 2022, motivo pelo qual o montante da indemnização devido pelo Réu à Autora, a partir dessa data, é elevado ao dobro do valor da renda.

Consequentemente, não merece qualquer censura a sentença recorrida, improcedendo o recurso na totalidade.

*

Das Custas

De acordo com o disposto no artigo 527º, n.º 1 do Código de Processo Civil, a decisão que julgue a ação ou algum dos seus incidentes ou recursos condena em custas a parte que a elas houver dado causa ou, não havendo vencimento da ação, quem do processo tirou proveito.

Por seu lado, acrescenta o nº2, do citado preceito, que se entende que dá causa às custas do processo a parte vencida, na proporção em que o for.

Termos em que, perante a improcedência total da apelação, se decide que as custas serão pelo Apelante, sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficia.

*

Sumário (da exclusiva responsabilidade da Relatora – artigo 663º, nº7, do Código de Processo Civil)

.....

.....

.....

*

III - DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes desta 5ª Secção do Tribunal da Relação do Porto em julgar a apelação improcedente, confirmando integralmente a sentença recorrida.

Custas pelo Réu/Apelante (artigo 527º, nºs 1 e 2 do Código de Processo Civil), sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficia.

*

Porto, 27 de outubro de 2025

Os Juízes Desembargadores

Teresa Pinto da Silva

Carla Fraga Torres

Filipe César Osório

[1] Abílio Neto, *Novo Código de Processo Civil Anotado*, 2ª ed., janeiro/2014, pág. 734.

[2] José Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, *Código de Processo Civil Anotado*, volume 2º, 3ª Edição Almedina, pág. 735.

[3] Neste sentido, cf. Alberto dos Reis, obra já citada, vol. V, p. 141.

[4] Neste sentido, cf. Ac. do STJ de 10-03-2022, proc. nº 1071/18.9T8TMR.E1.S1; Ac. do TRP de 23-05-2022, proc. nº 588/14.9TVPRT.P1.; Ac. do TRP de 20-05-2024, proc. nº 3489/22.3T8VFR, todos disponíveis in www.dgsi.pt.

[5] António Santos Abrantes Geraldès, *Recursos em Processo Civil*, 7ª edição, Coimbra, Almedina, 2022, p. 214.