

Tribunal da Relação de Guimarães Processo nº 3360/24.4T8VCT.G1

Relator: MARIA DOS ANJOS NOGUEIRA

Sessão: 17 Dezembro 2025

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

RESOLUÇÃO

CADUCIDADE DO DIREITO À RESOLUÇÃO

DESISTÊNCIA DO PEDIDO

Sumário

I - A desistência do pedido extingue o direito que se pretendia fazer valer -
II - É o ato pelo qual uma parte (autor/requerente) renuncia ao direito que pretendia ver reconhecido ou satisfeito, extinguindo não só o processo (instância) mas também o direito em si.

III - Como tal, tem de se entender que não se pode depois querer invocar um direito anterior extinto para o opor aos demandados, por forma a impedir a respectiva caducidade do direito à resolução do contrato de arrendamento celebrado entre as partes para efeitos do disposto no art. 1048.º, n.º 2, do Cód. Civil.

Texto Integral

ACORDAM EM CONFERÊNCIA NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES

I- Relatório

Santa Casa da Misericórdia ..., Instituição Particular de Solidariedade Social com o número único de pessoa colectiva ...89, registada na Direcção-

Geral da Segurança Social sob a inscrição número ...2, com sede no ..., na união de freguesias ..., (... e ...) e ..., concelho ..., instaurou acção comum contra **AA**, solteiro, maior, contribuinte fiscal número ...00, residente na Rua ..., na união de freguesias ... (... e ...) e ..., no concelho ..., (...) e domicílio profissional na “EMP01..., S. A.”, com sede na Zona Industrial ..., 2^a Fase,, e **BB**, solteiro, maior, contribuinte fiscal número ...88, residente na Rua ..., na união de freguesias ... (... e ...) e ..., no concelho ..., formulando os seguintes pedidos:

- a) Ser decretada a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre a autora e os réus;
- b) Ser decretado o despejo imediato do imóvel arrendado e os réus condenados a entregar o imóvel arrendado, livre e desocupado à autora;
- c) Serem os réus condenados solidariamente no pagamento à autora do valor das rendas vencidas e não pagas até a data da instauração da presente ação, no montante de 1.648,43 € (mil, seiscentos e quarenta e oito euros e quarenta e três centimos);
- d) Serem os réus condenados solidariamente no pagamento das rendas vincendas a partir da presente data, até efectivação do despejo, acrescidos dos juros de mora calculados à taxa legal;
- e) Serem os réus condenados solidariamente no pagamento à autora da quantia mensal de 470,98 € (quatrocentos e setenta euros e noventa e oito centimos), a título de indemnização, desde a data da resolução do contrato de arrendamento até à data da efetiva restituição ou entrega do imóvel, devidamente livre e desocupado de pessoas e bens à autora;
- f) Serem os réus condenados solidariamente nas custas e legais acréscimos.

*

Para tanto, no essencial, invocou a celebração de um contrato de arrendamento para habitação e a falta de pagamento das rendas por parte dos Réus arrendatários.

*

Os Réus apresentaram contestação, procedendo ao pagamento da quantia de € 1848,00, correspondente ao valor total das rendas, acrescida da indemnização de 20%.

*

Foi proferido despacho saneador e realizada a audiência final, após o que foi proferida sentença que julgou caducado o direito da Autora de exigir a resolução do contrato, ao abrigo do disposto no artigo 1048.^º, n.^º 1, do C.C., e, consequentemente, a acção improcedente, absolvendo os Réus dos pedidos.

*

II- Objecto do recurso

A A. não se conformando com o decidido veio apresentar o seu recurso, concluindo nos seguintes termos:

- 1 - A sentença não considera, para efeitos decisórios, um facto que dá como provado.
 - 2 - Tal facto é a constatação da utilização da prerrogativa prevista no n.º 3 do artigo 1084º do Código Civil pelos réus/recorridos em situação de resolução anterior do mesmo contrato.
 - 3 - A prova da utilização do direito fez-se com a junção aos autos do teor do processo 3685/23.6T8VCT.
 - 4 - A sentença não aplica a norma prevista no n.º 4 do mesmo artigo 1084º, do Código Civil, que tem por consequência a impossibilidade de repetição do exercício deste direito.
 - 5 - Há erro no julgamento, quanto à apreciação e valoração da prova, no que se refere à consideração de um facto provado, com relevantes reflexos para a decisão.
 - 6 - Ocorre nulidade da sentença, por os fundamentos estarem em contradição com a decisão - 1ª parte da alínea c) do n.º 1 do artigo 615º, do Código do Processo Civil-, porquanto desconsidera a utilização anterior do direito do arrendamento pagamento das rendas e demais acréscimos.
 - 7 -Na decisão da matéria do presente recurso, a M.ma Juiz não procedeu ao tratamento cognitivo e ao processo de confrontação com os meios de prova, designadamente os documentais.
 - 8 - Deve ser alterada a decisão recorrida que absolve os réus do pedido, substituindo-a por outra que decrete a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre a autora e os réus, produzir todos os seus efeitos, extinguindo a relação de arrendamento e decretado o despejo imediato do imóvel arrendado e os réus condenados a entregar o imóvel arrendado, livre e desocupado à autora.
 9. Deverá, pois, a sentença ser alterada e substituída por outra que, considerando como provada a utilização anterior da norma do n.º 3 do artigo 1084º, do Código Civil, julgue a ação procedente e condene os réus nos pedidos.
- Nestes termos, nos mais de Direito e sempre com o mui Douto suprimento de V. Exas., deverá dar-se provimento ao presente recurso e, consequentemente, ser a Douta Sentença proferida alterada e substituída por outra que considere totalmente procedente o pedido formulado pela autora contra os réus, como

consta do petitório.

Assim se fará JUSTIÇA

*

Não foram apresentadas contra-alegações de que se tenha conhecimento.

*

Foram colhidos os vistos legais, após a admissão de recurso.

*

III- O Direito

Como resulta do disposto nos arts. 608.º, n.º 2, ex vi do art. 663.º, n.º 2, 635.º, n.º 4, 639.º, n.os 1 a 3, 641.º, n.º 2, alínea b), todos do Código de Processo Civil (C.P.C.), sem prejuízo do conhecimento das questões de que deva conhecer-se ex officio, este Tribunal só poderá conhecer das que constem das conclusões que definem, assim, o âmbito e objecto do recurso.

Deste modo, e tendo em consideração as conclusões acima transcritas cumpre decidir se se verifica obstáculo à caducidade do direito de resolução.

*

Fundamentação de facto

Factos provados

1-A autora é proprietária e legítima possuidora do prédio urbano, composto de casa de rés do chão, destinada a habitação, situado na Rua ..., descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o número três mil e dezassete, da freguesia ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...44, da união de freguesias ... (... e ...) e ..., no concelho ...;

2-Em 6 de Novembro de 2020, a Autora celebrou com os Réus um acordo, reduzido a escrito, através do qual foi dado de arrendamento a estes Réus, para fins habitacionais, o referido prédio urbano, nos termos constantes do documento nº 3 junto com a petição inicial e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;

3-O referido acordo foi celebrado pelo prazo de um ano, com início em 1 de Novembro de 2014 e termo em 30 de Outubro de 2015 renovável por iguais períodos sucessíveis de um ano;

4-No âmbito do acordo mencionado, foi convencionado o pagamento de uma renda mensal de 208,77 € (duzentos e oito euros e setenta e sete céntimos), quantia esta que deveria ser entregue à autora até ao dia oito do mês a que respeitasse;

5-Em 15 de Novembro de 2023, a aqui autora instaurou acção de despejo contra os aqui réus, distribuída ao Juízo Local de Viana do Castelo, Juiz ..., sob

o número 3685/23.6T8VCT;

6-Na pendência dos autos mencionados em 5- dos factos provados, a Autora apresentou requerimento a desistir do pedido, nos termos constantes do documento junto a fls. 30 e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido;

7-Foi efectuado um pagamento à Autora no dia 1 de Novembro de 2024, no valor de € 220,00;

8-Foi efectuado um pagamento à Autora no dia 27 de Novembro de 2024 no montante de € 1848,00 (mil, oitocentos e quarenta e oito euros).

*

Factos não provados

-Em resultado das sucessivas actualizações do valor da referida renda mensal, o valor actual é de 235,49 € (duzentos e trinta e cinco euros e quarenta e nove centimos).

-Na presente data, devem os réus à autora a quantia de 1.648,43 € (mil, seiscentos e quarenta e oito euros e quarenta e três centimos), correspondente às rendas vencidas e não pagas até esta data.

*

Fundamentação Jurídica

Fundamenta a Autora a resolução do contrato de arrendamento no facto de os Réus não terem pago as rendas devidas nos termos contratados.

A principal obrigação do arrendatário consiste no pagamento atempado da renda (vide artigo 1038º do Código Civil), como contrapartida da concessão temporária do gozo do prédio urbano.

Nos termos do n.º 3 do artigo 1083.º, do C.C., é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda.

Por sua vez, estabelece-se no artigo 1048.º, do Código Civil que:

“1 - O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido judicialmente, caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º

2 - O locatário só pode fazer uso da faculdade referida no número anterior uma única vez, com referência a cada contrato.

3 - O regime previsto nos números anteriores aplica-se ainda à falta de pagamento de encargos e despesas que corram por conta do locatário.

4 - Ao direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido extrajudicialmente, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos nºs 3 e 4 do artigo 1084.º”.

Ora, no caso dos autos, resulta da matéria de facto provada que os Réus efectuaram o pagamento das rendas em atraso, acrescidas da indemnização estabelecida no artigo 1041º, nº 1 do C.C. (20% dos valores em dívida), pelo que, em consequência, daí resultaria a caducidade do direito da Autora à resolução do contrato, atento esse pagamento efectuado.

Contudo, a Autora sustentou logo no articulado inicial que os Réus não podiam fazer uso da faculdade prevista no artigo acima mencionado, por já o terem feito no processo nº 3685/23.6T8VCT.

Acontece que, dos factos a que se tem de atender, em 15 de Novembro de 2023, a aqui autora instaurou a identificada acção de despejo contra os aqui réus, e na pendência dos autos veio apresentar requerimento a desistir do pedido, dizendo terem os arrendatários pago, por transferência bancária, as somas devidas e a indemnização legal prevista.

Como se preceitua no art. 277.º, al. d), do Cód. Proc. Civil, a instância extingue-se com a desistência, confissão ou transacção.

O autor pode, em qualquer altura, desistir de todo o pedido ou de parte dele - cfr. art. 283.º, também do mesmo diploma.

Assim, a desistência do pedido é um negócio jurídico unilateral, pondo termo à causa, enquanto obra das próprias partes - In Comentário ao Código de Processo Civil, vol. 3º, Coimbra, 1946, p. 464.

Pendente a instância - art. 259.º, do Cód. Proc. Civil -, as partes têm o direito de dispor da relação jurídica substancial, sendo a auto-composição da lide um acto de licitude indiscutível, qualquer que seja o seu conteúdo.

Acontece que a desistência do pedido extingue o direito que se pretendia fazer valer - art. 285.º, n.ºs 1 e 2, do Cód. Proc. Civil -, sendo livre - cfr. art. 286.º, n.º 2, do citado diploma -, enquanto estiver pendente o processo.

É o ato pelo qual uma parte (autor/requerente) renuncia ao direito que pretendia ver reconhecido ou satisfeito, extinguindo não só o processo (instância) mas também o direito em si.

A desistência do pedido (quando homologada judicialmente) produz os mesmos efeitos que uma sentença desfavorável ao autor, com a extinção do direito que se pretendia fazer valer, como se referiu.

Em resumo, desistir do pedido é "desistir da causa em si".

Implica o abandono da pretensão que o autor formulara, na medida em que, em princípio, quando desiste do pedido, o autor reconhece implicitamente que a sua pretensão judicial é infundada; porque se convenceu do que não tem

razão, retira o pedido que enunciara, renuncia a ele - cfr. Alberto dos Reis, Comentário ao Código de Processo Civil, vol. 3º, Coimbra Editora, 1946, p. 477.

A sentença homologatória da desistência do pedido constitui caso julgado material impeditivo da invocação do mesmo direito noutra acção entre os mesmos sujeitos - Cfr., António Santos Abrantes Geraldes, Paulo Pimenta e Luís Pires de Sousa, Código de Processo Civil Anotado, Vol. I - Parte Geral e Processo de Declaração, Almedina, p. 332.

Nas palavras de Alberto dos Reis, é “*uma sentença de pura homologação do acto da parte ou das partes. O juiz não conhece do mérito da causa, não se pronuncia sobre a relação substancial em litígio, limita-se a verificar a validade do acto praticado pelo autor, pelo réu ou por ambos os litigantes*” (cfr., obra citada, p. 534).

Assim, face ao exposto, quer por ser um acto livre da A. sem qualquer intervenção dos RR, quer por a desistência do pedido fazer extinguir o direito que se pretendia fazer valer, pela respectiva renúncia, quer por se desistir da causa, tem de se entender que não se pode depois querer invocar um direito anterior extinto para o opor aos demandados, por forma a impedir a respectiva caducidade do direito à resolução do contrato de arrendamento celebrado entre as partes para efeitos do disposto no art. 1048.º, n.º 2, do Cód. Civil. Em termos sintéticos, dir-se-á que tendo renunciado a A. ao direito anterior que pretendia exercer na anterior acção, não pode depois querer valer-se dele para obstar ao exercício dos RR. ao seu direito de fazer caducar o posterior direito da A. em resultado da falta de pagamento de rendas posteriores. Isto porque ao ter-se extinguido o direito, não pode depois ser ‘ressuscitado’. Sem mais e nestes termos, julgamos, pois, ter de improceder o recurso, mantendo-se a decisão proferida.

*

IV. Decisão

Nestes termos, acordam os juízes desta Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães em julgar o recurso improcedente, mantendo-se, consequentemente, a decisão proferida.

Custas pela A./Recorrente.

Notifique.

*

Guimarães, 17.12.2025

(O presente acórdão foi elaborado em processador de texto pela primeira signatária sem observância do novo acordo ortográfico e por todos é assinado electronicamente)

Maria dos Anjos Melo (Juíza Relatora)
Alexandra Rolim (Juíza Desembargadora 1.ºAdjunta)
Paulo Reis (Juiz Desembargador 2.ºAdjunto)