

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 7040/24.2T8LSB.L1-7

Relator: JOSÉ CAPACETE

Sessão: 27 Janeiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO URBANO

RESOLUÇÃO

CLÁUSULA GERAL RESOLUTIVA

PREENCHIMENTO

GRAVIDADE

VIOLAÇÃO DE REGRAS DE HIGIENE

Sumário

Sumário[1]:

(Elaborado pelo relator e da sua inteira responsabilidade – art. 663.º, n.º 7, do Código de Processo Civil[2])

1. A resolução, no âmbito do arrendamento urbano, pode definir-se como a manifestação de vontade de um dos contraentes perante o outro, destinada a pôr termo imediato ao contrato e com eficácia ex nunc, em virtude de determinado incumprimento da contraparte que, pela sua gravidade ou consequências, lhe torne inexigível a manutenção do arrendamento.
2. Tanto nas situações exemplificadas no n.º 2 do art. 1083.º do CC, como noutras situações de incumprimento do contrato de arrendamento não previstas na lei, é sempre necessário o preenchimento da cláusula geral resolutiva contida no corpo daquele n.º 2.
3. O n.º 2 do art. 1083.º do CC, não cura da responsabilidade civil, sendo que esta exige culpa, acoplada, na responsabilidade contratual, à ilicitude, mas a resolução não comporta tal requisito, o que significa que qualquer circunstância que pela sua gravidade ou consequências torne a manutenção do contrato inexigível, constitui fundamento de resolução, independentemente de ser imputável, a título de culpa, à outra parte.
4. A gravidade surge quando a conduta considerada entre em oposição clara com os valores do arrendamento ou com a confiança legítima do senhorio,

sendo independente das consequências.

5. No que respeita à resolução com fundamento na violação das regras de higiene, elas têm a ver com normas de conduta a observar nos campos da salubridade, do asseio e da idoneidade de comportamentos, sendo possível distinguir três áreas:

- dentro do próprio arrendado, não deve o locatário demonstrar um tal desmazelo que esse facto seja perceptível do exterior, chocando a comunidade, desvalorizando o local ou atingindo a honra do dono;
- nas áreas comuns, quando exista propriedade horizontal; e,
- na via pública, mas com relação ao local, tal como lixo fora do local adequado, dejetos de cães, despejos pelas janelas e práticas equivalentes.

6. Em situações extremas, as regras de higiene podem resultar de regulamentos policiais ou de posturas municipais, mas, em regra, elas derivam do ordenamento tendo, tecnicamente, a natureza de deveres acessórios ou, no limite, de deveres do tráfego.

[1] Neste acórdão utilizar-se-á a grafia decorrente do Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa de 1990, respeitando-se, no entanto, em caso de transcrição, a grafia do texto original.

[2] Diploma a que pertencem todos os preceitos legais citados sem indicação da respetiva fonte.

Texto Integral

Acordam na 7.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

I – RELATÓRIO:

I, S.A., intentou esta ação declarativa sob a forma de processo comum contra M, alegando que é dona do prédio urbano sito na Calçada ____, n.º __, em Lisboa.

A ré é arrendatária do 2.º andar esquerdo daquele prédio.

No dia 5 de janeiro de 2024 o interior do 2.º esquerdo apresentava o seguinte cenário:

- a) divisões da habitação totalmente atoladas em centenas de sacos cheios de lixo;
- b) um cheiro nauseabundo e insuportável;
- c) lixo espalhado por todas as divisões;
- d) um número incalculável de baratas e outros insetos rastejantes visíveis em toda a habitação;
- e) divisões nas quais nem se conseguia abrir a porta tal era a quantidade de lixo existente no interior.

O descrito cenário determinou que os bombeiros fechassem o gás e a água do locado, como medida de segurança, de forma a evitar mais perigos.

Desde aquela data e até ao presente, não obstante a intervenção pontual de algumas entidades no sentido de ajudar a ré a resolver a situação, a verdade é que a situação se mantém, pois:

- a) a ré continua a não permitir o acesso ao locado por parte da autora;
- b) continua a acumular lixo na sua habitação;
- c) o cheiro a lixo continua a infestar o prédio e a afetar todas as habitações do mesmo;
- d) a praga de insetos (baratas e outros insetos rastejantes) continua a invadir todo o prédio, bem como todas as habitações.

A autora conclui assim:

«Nestes termos e nos melhores de direito, deve a presente ação ser julgada procedente por provada, e, em consequência,

a) ser declarada a resolução do contrato de arrendamento vigente entre as partes, com fundamento no disposto no Art. 1083.º, n.º 1 e n.º 2, alínea a) do Código Civil, sendo a R. condenada a desocupar o locado e entregar o mesmo à A.;

b) caso esta não entregue à A. o locado no estado de conservação em que recebeu o locado, deve a mesma ser condenada a indemnizar a A. de todos os custos que esta venha a suportar para colocar o locado num estado que permita a colocação do mesmo no mercado de arrendamento, em valor a liquidar em sede de liquidação de sentença;

c) ser a R. condenada a uma sanção pecuniária compulsória, no montante de 100,00 EUR (cem euros) diários, por cada dia de atraso na desocupação do locado e entrega do mesmo à A.».

*

A ré contestou, defendendo-se por via de impugnação.

Conclui assim a contestação:

«Deve a presente acção ser considerada improcedente

a) Porque os factos alegados não provam verificação prolongada das violações legais invocadas;

b) Os alegados prejuízos se encontrarem reparados.

c) Existir confissão de que o mais grave dos factos alegados (a existência de baratas) afinal não é causado pela R.

*

Na subsequente tramitação dos autos foi proferida sentença de cuja parte dispositiva consta o seguinte:

«Face ao exposto, julgo a ação parcialmente procedente e, em consequência:

a) Declaro resolvido o contrato de arrendamento relativo ao 2.º andar

esquerdo prédio sito na Calçada ____, n.º __, Lisboa, em que a ré era arrendatária;

b) Condeno a ré na entrega do identificado imóvel à autora, livre de pessoas e bens, no prazo de 30 (trinta) dias contados do trânsito em julgado da presente sentença».

*

Inconformada, a ré recorre para este Tribunal da Relação de Lisboa, concluindo assim, no que realmente interessa para a decisão do presente recurso, as respetivas alegações:

«C. Pelo presente recurso a recorrente impugna a decisão relativa à matéria de facto nos termos do art. 640.º do Código de Processo Civil (CPC), com a reapreciação de prova gravada, nos termos do art. 638.n.º 7 CPC, e a decisão quanto à matéria de direito nos termos do art. 639.º n.º 2 CPC.

J. Salvo o devido respeito o (douto) Tribunal a quo não decidiu corretamente os pontos 6, 12, 13 e 18 da matéria de facto provada e o ponto A da matéria de facto não provada.

R. (...) quanto aos pontos 6, 12 e 13, o douto tribunal a quo, salvo o devido respeito, não procedeu, nos termos do artigo 607.º, n.ºs 4 e 5, do CPC, a uma apreciação crítica da prova segundo as regras da experiência, impondo-se, com a devida vénia, que nestes pontos a decisão seja alterada, julgando-se provado o seguinte:

“6 - No verão de 2023 no prédio da autora verificava-se i) cheiro a urina nas escadas do prédio e especialmente no patamar do segundo andar, e ao longo dos trajetos realizados pela ré, ii) aparecimento de baratas e outros insetos rastejantes, em grande quantidade, nas escadas e patamares do prédio e nas habitações.

12 - A ré tinha perdas involuntárias de urina nos patamares do prédio da autora.

13 - Até fevereiro de 2024, altura em que a ré passou a fazer uso de fralda continuava a verificar-se cheiro a urina no patamar do segundo andar, e ao longo dos trajetos realizados pela ré; após as duas intervenções identificadas no prédio da autora o aparecimento de baratas ocorreu em menores quantidades, nas escadas e patamares do prédio e nas habitações.”

X. (...) quanto ao ponto 18, o douto tribunal a quo, salvo o devido respeito, não procedeu, nos termos do artigo 607.º, n.ºs 4 e 5, do CPC, a uma apreciação crítica da prova segundo as regras da experiência, impondo-se, com a devida vénia, que neste ponto a decisão seja alterada, julgando-se provado o seguinte:

*“18 - Após arrombamento da porta pelos Bombeiros, foi constatado no locado:
a) Divisões da habitação com numerosos de sacos, com objetos entre os quais*

roupa, que no corredor alcançavam o nível da cintura;

b) Dificuldade de circulação no interior da habitação, devido à acumulação excessiva de objetos, com impossibilidade de entrada em algumas divisões.”

FF. (...) quanto ao ponto A dos factos não provados, o douto tribunal a quo, salvo o devido respeito, não procedeu, nos termos do artigo 607.º, n.ºs 4 e 5, do CPC, a uma apreciação crítica da prova segundo as regras da experiência, impondo-se, com a devida vénia, que neste ponto a decisão seja alterada, julgando-se provado o seguinte:

“(22) Desde meados de 2023 a Ré sofreu uma degradação progressiva do seu estado de saúde mental e físico, pela ré, manifestada por perdas involuntárias e inconscientes de urina, défice de autocuidado e acumulação de roupa e calçado, circunstâncias que condicionaram de forma absolutamente involuntária a sua conduta, designadamente no locado e nas partes comuns do prédio.

(23) Até à degradação do seu estado de saúde ocorrida em meados de 2023, a Ré tinha hábitos de organização doméstica e de cuidado pessoal, mantendo cuidada a higiene pessoal e a habitação limpa e arrumada.

(24) Após a ré ter recebido alta, na sequência do internamento referido em 21, passou a beneficiar de acompanhamento médico regular, adere aos tratamentos e apresenta-se recuperada aos olhos de quem a conhece, tendo retomado os hábitos que anteriormente tinha ao nível da limpeza e arrumação.

(25) Com a recuperação da ré o interior do locado passou a cumprir com padrões suficientes de arrumação e limpeza, tendo em conta o padrão do homem médio, tendo a situação descrita quanto à desorganização e acumulação de roupa e calçado sido transitória”.

II. O legislador condiciona a resolução do arrendamento à gravidade do incumprimento e às respetivas consequências (art. 1083.º, n.ºs 1 e 2, al. a), do CC), pelo que não é qualquer incumprimento que se mostra apto a fundamentá-la.

JJ. Pelo critério das “consequências”, o incumprimento de regras de higiene ‘convivência’ e de ‘boa vizinhança’, só relevam como causa de resolução se houver repercussão no espaço exterior ao locado e se atinja ou possa atingir a esfera pessoal ou jurídica de terceiros.

KK. Pelo critério da gravidade, deve ponderar-se a duração e a permanência do comportamento, assim como a culpa do arrendatário, enquanto expressão de uma conduta voluntária cujo resultado é previsto ou é previsível. Não se mostram, por isso, idóneas a fundamentar a resolução as situações transitórias e não culposas, em particular quando decorrentes das condições de saúde do inquilino.

LL. Decorre ainda do próprio juízo de inexigibilidade a atualidade dos motivos

à data da resolução: se subsistem efeitos que tornem inexigível a continuação do contrato.

Factos ultrapassados ou sanados não sustentam a solução extrema da resolução.

MM. À luz deste quadro, a violação de regras de higiene e vizinhança só legitima a resolução se, cumulativamente tiver repercussão externa for grave, culposa e atual.

NN. Não o sendo - mormente no presente caso em que os factos decorreram de condição de saúde da ré, foram temporários e cessaram após internamento, acompanhamento médico e uso de fraldas, em contexto de manutenção deficiente das partes comuns - não se preenche o requisito de inexigibilidade, considerando a gravidade e consequências dos factos provados, cc art. 1083.º n.ºs 1 e 2, al. a), do CC, devendo improceder a resolução, mantendo-se em vigor o contrato de arrendamento entre as partes».

Conforme refere R, «depois de formular conclusões, o recorrente termina deduzindo um pedido de revogação, total ou parcial, de uma decisão judicial»

[\[1\]](#).

No presente recurso, após a formulação das conclusões as apelantes deduzem o seguinte pedido revogatório:

«Termos em que, pelos fundamentos que antecedem e com o mui douto suprimento desse Venerando Tribunal, deverá o recurso merecer provimento, e ser revogada a (douta) sentença que declarou resolvido o contrato de arrendamento relativo ao 2.º andar esquerdo prédio sito na Calçada ____, n.º ____, Lisboa, em que a ré é arrendatária,

Com o que em qualquer caso fará a habitual e sã
JUSTIÇA!»

*

A autora contra-alegou, pugnando para improcedência do recurso e, consequentemente, pela manutenção da decisão recorrida.

II – ÂMBITO DO RECURSO:

Como se sabe, sem embargo das questões de que o tribunal *ad quem* possa ou deva conhecer *ex officio*, é pelas conclusões com que o recorrente remata a sua alegação (aí indicando, de forma sintética, os fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão recorrida: art. 639.º, n.º 1), que se determina o âmbito de intervenção do tribunal de recurso.

Efetivamente, muito embora, na falta de especificação logo no requerimento de interposição, o recurso abranja tudo o que na parte dispositiva da sentença for desfavorável ao recorrente (art. 635.º, n.º 3), esse objeto, assim delimitado, pode vir a ser restringido (expressa ou tacitamente) nas conclusões da

alegação (n.º 4 do mesmo art. 635.º).

Por isso, todas as questões de mérito que tenham sido objeto de julgamento na sentença recorrida e que não sejam abordadas nas conclusões da alegação do recorrente, mostrando-se objetiva e materialmente excluídas dessas conclusões, têm de se considerar decididas e arrumadas, não podendo delas conhecer o tribunal de recurso, ainda que, eventualmente, hajam sido suscitadas nas alegações propriamente ditas.

Por outro lado, como meio impugnatório de decisões judiciais, o recurso visa tão só suscitar a reapreciação do decidido, não comportando, assim, *ius novarum*, i.e, a criação de decisão sobre matéria nova não submetida à apreciação do tribunal *a quo* (cfr. os arts. 627.º, n.º 1, 631.º, n.º 1 e 639.º).

Ademais, também o tribunal de recurso não está adstrito à apreciação de todos os argumentos produzidos em alegação, mas apenas – e com liberdade no respeitante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito (art. 5.º, n.º 3) – de todas as “questões” suscitadas, e que, por respeitarem aos elementos da causa, definidos em função das pretensões e causa de pedir aduzidas, se configurem como relevantes para conhecimento do respetivo objeto, excetuadas as que resultem prejudicadas pela solução dada a outras (art. 608.º, n.º 2, *ex vi* do art. 663.º, n.º 2).

À luz destes considerandos, neste recurso importa decidir:

- a) se há lugar à alteração da decisão sobre a matéria de facto;
- b) se o tribunal *a quo* errou ao julgar verificados os pressupostos da resolução do contrato de arrendamento que unia autora e ré, com fundamento na violação, por esta, de regras de higiene.

III – FUNDAMENTOS:

3.1 – Fundamentação de facto:

3.1.1 - A sentença recorrida considerou provado que:

«1. Mostra-se inscrita a favor da autora a aquisição, por compra, em 09.07.2015, do direito de propriedade sobre o prédio urbano sito na Calçada ____, n.º __, Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º ____ da freguesia de Alcântara e inscrito na matriz predial urbana da freguesia da Estrela sob o artigo ____;

2. Por contrato celebrado em 24.03.1988, os anteriores proprietários do identificado imóvel e deram de arrendamento à ré, que tomou de arrendamento, o imóvel correspondente ao 2.º andar esquerdo do prédio acima identificado;

3. Na vigência do dito contrato, a autora remeteu à ré uma comunicação datada de 22.12.2016, por correio registado com aviso de receção, com, entre outro, o seguinte teor:

(...)

4. A ré respondeu através de comunicação com, entre outro, o seguinte teor:

(...)

5. No verão de 2023 a autora começou a receber queixas por parte dos arrendatários das restantes unidades de utilização independente do prédio;

6. No verão de 2023 no prédio da autora verificava-se i) forte e persistente mau cheiro nas escadas do prédio e especialmente no patamar do segundo andar, ii) aparecimento de baratas e outros insetos rastejantes, em grande quantidade, nas escadas e patamares do prédio e nas habitações, com origem no domicílio da ré;

7. A autora diligenciou pela realização de uma desinfestação no prédio, por empresa especializada;

8. A primeira intervenção foi realizada no dia 14.11.2023 e abrangeu as escadas, patamares e hall de entrada do prédio, bem como as habitações com exceção do segundo andar esquerdo e do terceiro andar esquerdo;

9. A autora havia remetido à ré comunicação escrita a informar da realização da desinfestação no mencionado dia e da necessidade de facultar o acesso ao seu domicílio para esse efeito;

10. No dia 22.11.2023, a empresa que realizou a primeira desinfestação regressou ao prédio para efetuar a desinfestação no apartamento da ré;

11. A ré não permitiu o acesso ao locado nos mencionados dias 14.11.2023 e 22.11.2024 ré;

12. A ré foi vista a urinar na rua e nas escadas e patamares do prédio da autora;

13. Após as duas intervenções identificadas, no prédio da autora continuava a verificar-se a i) forte e persistente mau cheiro, incluindo cheiro a urina, nas escadas do prédio e especialmente no patamar do segundo andar e ii) aparecimento de baratas e outros insetos rastejantes, em grande quantidade, nas escadas e patamares do prédio e nas habitações, com origem no domicílio da ré;

14. Após as duas intervenções identificadas, os demais habitantes do prédio onde reside a ré, também inquilinos da autora, manifestaram o seu descontentamento com a situação do prédio;

15. A autora remeteu à ré comunicações escritas solicitando o acesso ao locado;

16. A ré não permitiu à autora o acesso ao locado;

17. No dia 05.01.2024, na sequência de tentativas de contacto com a ré falhadas, a autora solicitou a intervenção dos Bombeiros, da PSP e da Proteção Civil;

18. Após arrombamento da porta pelos Bombeiros, foi constatado no locado:

- a) Divisões da habitação totalmente repletas de centenas de sacos cheios de objetos e lixo;
- b) Dificuldade de circulação no interior da habitação, devido à acumulação excessiva de objetos, com impossibilidade de entrada em algumas divisões;
- c) Cheiro nauseabundo;
- d) Baratas e outros insetos rastejantes visíveis;

19. No referido dia 05.01.2024 os bombeiros fecharam o fornecimento de água e de gás ao locado da ré;

20. Desde a mencionada data que o locado onde reside a ré não tem fornecimento de água e de gás;

21. A ré esteve internada no Hospital Júlio de Matos, do Centro Hospitalar Universitário Lisboa Central, EPE, entre __.__.____ e __.__.____».

3.1.2 - (...) e não provado que:

«a) A ré padeça de síndrome de recoleção;

b) Desde a intervenção mencionada em 18., até à presente data, os maus odores no prédio mantêm-se».

*

3.2 - Fundamentação de direito:

3.2.1 - Breve invocação de José Alberto dos Reis a propósito da peça recursiva apresentada pela apelante:

Há 80 anos, mais coisa menos coisa, afirmava José Alberto dos Reis, com a sua particular clareza, acutilância e sentido de humor, que «os juízes são de má boca; têm o apetite derrancado. Para os forçar a comer, é indispensável oferecer-lhes alimentos simples, leves, atraentes. Uma alegação longa, arvezada e desordenada é quase sempre trabalho inútil e muitas vezes contraproducente.

Condição fundamental para o êxito da alegação (escrita ou oral) é que seja atraente, isto é, que convide o juiz a ler ou a ouvir. Para isso importa que seja breve, clara e bem ordenada. A boa ordem, a sistematização cuidada, a arrumação irrepreensível, de modo que cada tema, cada questão apareça no lugar próprio, são requisitos tão importantes como a brevidade e a clareza»
[\[2\]](#).

Vem esta mensagem a propósito da peça recursiva apresentada pela apelante, incompreensivelmente extensa e prolixa.

No que às conclusões concretamente diz respeito, tal como refere Abrantes Geraldês, «a lei exige que o recorrente condense em conclusões os fundamentos por que pede a revogação, a modificação ou a anulação da decisão. Com as necessárias distâncias, tal como a motivação do recurso pode ser associada à causa de pedir, também as conclusões, como proposições sintéticas, encontram paralelo na formulação do pedido que deve integrar a

petição inicial. Rigorosamente, as conclusões devem (deveriam) corresponder a fundamentos que, com o objetivo de obter a revogação, alteração ou anulação da decisão recorrida, se traduzam na enunciação de verdadeiras questões de direito (ou de facto) cujas respostas interfiram com o teor da decisão recorrida e com o resultado pretendido, sem que jamais se possam confundir com argumentos de ordem jurisprudencial que não devem ultrapassar o sector da motivação.

As conclusões exercem ainda a importante função de delimitação do objeto do recurso como clara e inequivocamente resulta do art. 635.º, n.º 3. Conforme ocorre com o pedido formulado na petição inicial, as conclusões do recurso devem corresponder à identificação clara e rigorosa daquilo que se pretende obter do Tribunal Superior, em contraposição com aquilo que foi decidido pelo tribunal a quo. Incluindo, na parte final, o resultado procurado, as conclusões devem respeitar na sua essência cada uma das alíneas do n.º 2, integrando-se as respostas a tais premissas essenciais no encadeamento lógico da decisão pretendida. Se para atingir o resultado declarado o tribunal a quo assentou em determinada motivação, dando respostas às diversas questões, as conclusões devem elencar os passos fundamentais que, na perspetiva do recorrente, deveriam ter sido dados para atingir um resultado diverso. Todavia, com inusitada frequência se verificam situações irregulares: alegações deficientes, obscuras, complexas ou sem as especificações referidas no n.º 2. Apesar de a lei adjetiva impor o patrocínio judiciário, são triviais as situações em que as conclusões acabam por ser mera reprodução dos argumentos anteriormente apresentados, sem qualquer preocupação de síntese, como se o volume das conclusões fosse sinal da sua qualidade ou como se houvesse necessidade de assegurar, por essa via, a delimitação do objeto do processo e a apreciação pelo tribunal ad quem de todas as questões suscitadas.

Ainda que algumas das situações exemplificadas justificassem efeitos mais gravosos, foi adotada uma solução paliativa que possibilita a supressão das deficiências através de despacho de convite ao aperfeiçoamento. Ao invés do que ocorre quando faltam pura e simplesmente as conclusões, em que o juiz a quo profere despacho de rejeição imediata do recurso, qualquer intervenção no sentido do aperfeiçoamento das irregularidades passíveis de superação foi guardada para o relator no tribunal ad quem, como se extrai, com toda a clareza, do n.º 3 do art. 639.º e da al. a) do n.º 3 do art. 652.º.

O relator a quem o recurso seja distribuído deve atuar por iniciativa própria, mediante sugestão de algum dos adjuntos ou, em último caso, em resultado do deliberado em conferência, nos termos do art. 658.º. Por isso, tal como se verifica na fase do saneamento do processo, no despacho de convite ao

aperfeiçoamento das conclusões o relator deve identificar todos os vícios que, no seu entender, se verificam, por forma a permitir que, sem margem para dúvidas, o recorrente fique ciente dos mesmos e das consequências que podem decorrer da sua inércia ou do deficiente acatamento do convite. A prolação do despacho de aperfeiçoamento fica dependente do juízo que for feito acerca da maior ou menor gravidade das irregularidades ou incorreções, em conjugação com a efectiva necessidade de uma nova peça processual que respeite os requisitos legais. Para isso pode ser conveniente tornar em consideração os efeitos que a intervenção do juiz e as subsequentes intervenções das partes determinem na celeridade. Parece adequado ainda que o juiz atente na reacção do recorrido manifestada nas contra-alegações de forma a ponderar se alguma irregularidade verificada perturbou o exercício do contraditório, designadamente quando se esteja perante conclusões obscuras [3].

As conclusões serão complexas, nomeadamente, quando não cumpram as exigências de sintetização a que se refere o n.º 1 do supramencionado artigo 639.º.

No caso dos presentes autos, estamos, manifestamente, perante conclusões complexas, prolixas, que não cumprem o dever de síntese advindo do mencionado n.º 1 do art. 639.º.

Como é sabido, versando o recurso sobre a impugnação da decisão sobre a matéria de facto, nas conclusões apenas importa que o apelante proceda à indicação dos pontos de facto incorretamente julgados e que pretende ver modificados [4].

Em caso de impugnação da decisão sobre a matéria de facto, as conclusões não têm, obviamente, que reproduzir todos os elementos do corpo das alegações, nem delas deve constar a especificação dos meios de prova, a indicação das passagens das gravações e nem mesmo as respostas pretendidas.

Nas conclusões, por evidentes razões de objetividade e de certeza, apenas devem ser indicados os concretos pontos de facto sobre que incide a impugnação.

A apelante dedica a esmagadora maioria dos pontos das conclusões, sem que se perceba com que objetivo ou utilidade:

- a fazer um exaustivo relato do histórico do processo;
- a reproduzir praticamente todas a matéria de facto considerada provada e não provada; e, principalmente,
- a especificar meios de prova e a indicar passagens das gravações.

Tal como se decidiu no Ac. do S.T.J. de 19.02.2015, Proc. n.º

299/05.6T8MGD.P2.S1 (Tomé Gomes), in www.dgsi.pt, «enquanto que a

especificação dos concretos pontos de facto deve constar das conclusões recursórias, já não se afigura que a especificação dos meios de prova nem, muito menos, a indicação das passagens das gravações devam constar da síntese conclusiva, bastando que figurem no corpo das alegações, posto que estas não têm por função delimitar o objecto do recurso nessa parte, constituindo antes elementos de apoio à argumentação probatória».

Tal como afirma ainda Abrantes Geraldês, «sem embargo do que se referiu, a experiência confirma que se entranhou na prática judiciária um verdadeiro círculo vicioso: em face do número de situações em que se mostra deficientemente cumprido o ónus de formulação de conclusões, os Tribunais Superiores acabam por deixá-las passar em claro, preferindo, por razões de celeridade (e também para que a parte recorrente não seja prejudicada), avançar para a decisão, na qual é feita a triagem do que verdadeiramente interessa em face das alegações e da sentença recorrida. Agindo deste modo, os Tribunais Superiores colocam os valores da justiça, da celeridade e da eficácia acima de aspetos de natureza formal»^[5].

É exatamente por esta razão que não se determina o aperfeiçoamento das conclusões da alegação de recurso da apelante, antes se expurgando as mesmas daquilo que não é essencial, deixando-se, no entanto, claro, que constituem um texto prolixo, cuja extensão de forma alguma se justifica e que desvirtua o sentido da lei quando impõe que o recorrente conclua a sua alegação de forma sintética, indicando os fundamentos por que pede, neste caso, a revogação da sentença.

3.2.2 – Impugnação da decisão sobre a matéria de facto:

A apelante impugna a decisão da matéria de facto relativamente:

- aos pontos 6, 12, 13 e 18 dos factos provados;
- à al. A) dos factos não provados.

Quanto aos pontos 6., 12. e 13. dos factos provados:

Têm a seguinte redação:

«6. No verão de 2023 no prédio da autora verificava-se i) forte e persistente mau cheiro nas escadas do prédio e especialmente no patamar do segundo andar, ii) aparecimento de baratas e outros insetos rastejantes, em grande quantidade, nas escadas e patamares do prédio e nas habitações, com origem no domicílio da ré».

12. A ré foi vista a urinar na rua e nas escadas e patamares do prédio da autora;

13. Após as duas intervenções identificadas, no prédio da autora continuava a verificar-se a i) forte e persistente mau cheiro, incluindo cheiro a urina, nas escadas do prédio e especialmente no patamar do segundo andar e ii) aparecimento de baratas e outros insetos rastejantes, em grande quantidade,

nas escadas e patamares do prédio e nas habitações, com origem no domicílio da ré».

O tribunal *a quo* motivou assim a decisão sobre esse ponto de facto:

«As testemunhas A e R, ambas vizinhas da ré desde 2022 e a primeira ainda com essa qualidade, depuseram de forma espontânea e serena, relatando pormenorizadamente os factos sobre que depuseram de forma natural, à medida que deles se iam recordando. Não apenas não evidenciaram qualquer animosidade relativamente à ré, como foi patente a preocupação com o seu estado e o embaraço no relato dos episódios mais negativos que presenciaram. Nenhuma das testemunhas teve dificuldade em identificar o locado da ré como a origem do odor e animais, sendo perentórios e congruentes entre si.

O tribunal considerou os seus depoimentos merecedores de credibilidade, ficando, assim, adquirido o que se verteu nos n.os 5 e 6.

(...)

A valoração destes dois depoimentos foi também essencial para considerar demonstrado o vertido nos n.ºs 12 a 14. As duas testemunhas descreveram de forma circunstanciada o estado em que o prédio se encontrava mesmo após as intervenções de desinfestação e perentórias na atribuição dos cheiros, sobretudo a urina, e origem dos animais ao locado da ré. O tribunal valorou ainda o teor do documento n.º 10, nomeadamente as mensagens de correio eletrónico, posteriores à data da última desinfestação, e do documento n.º 19».

A apelante entende que esses pontos de facto devem passar a ter a seguinte redação:

“6 - No verão de 2023 no prédio da autora verificava-se i) cheiro a urina nas escadas do prédio e especialmente no patamar do segundo andar, e ao longo dos trajetos realizados pela ré, ii) aparecimento de baratas e outros insetos rastejantes, em grande quantidade, nas escadas e patamares do prédio e nas habitações.

12 - A ré tinha perdas involuntárias de urina nos patamares do prédio da autora.

13 - Até fevereiro de 2024, altura em que a ré passou a fazer uso de fralda continuava a verificar-se cheiro a urina no patamar do segundo andar, e ao longo dos trajetos realizados pela ré; após as duas intervenções identificadas no prédio da autora o aparecimento de baratas ocorreu em menores quantidades, nas escadas e patamares do prédio e nas habitações.»

A apelante fundamenta a pretendida alteração da decisão sobre aqueles pontos de facto, precisamente nos depoimentos das testemunhas A e R, e ainda nos depoimentos das testemunhas S (é agente da PSP) e AA (é bombeiro).

Ora, ouvidos os depoimentos das referidas testemunhas, nenhuma censura merece a decisão sobre os pontos descritos em 6., 12. e 13. da matéria de facto provada.

Na verdade, os depoimentos das testemunhas A (designer gráfica; é inquilina da autora; vizinha da ré, de quem afirmou ser amiga; reside no prédio há cerca de 3 anos) e R (é advogado; foi arrendatário de uma fração no prédio entre agosto de 2022 e agosto ou setembro de 2024), analisados conjugada e criticamente entre si e com os documentos referidos na motivação da decisão sobre os indicados pontos de facto, confirmam a veracidade daqueles enunciados.

Por outro lado, os depoimentos das testemunhas S (é agente da PSP na esquadra da Estrela; autor do documento junto com a petição inicial sob o n.º 16, cujo conteúdo confirmou) e AA (subchefe dos bombeiros, a prestar serviço no quartel de Monsanto; autor do documento junto com a petição inicial sob o n.º 17, cujo conteúdo confirmou), em nada infirmaram a veracidade dos pontos 6, 12 e 13 da matéria de facto provada.

Improcede, nesta parte, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

Quanto ao ponto 18. dos factos provados:

Tem a seguinte redação:

«18. Após arrombamento da porta pelos Bombeiros, foi constatado no locado:

- a) Divisões da habitação totalmente repletas de centenas de sacos cheios de objetos e lixo;
- b) Dificuldade de circulação no interior da habitação, devido à acumulação excessiva de objetos, com impossibilidade de entrada em algumas divisões;
- c) Cheiro nauseabundo;
- d) Baratas e outros insetos rastejantes visíveis».

O tribunal *a quo* motivou assim a decisão sobre este ponto de facto:

«A deslocação ao locado da PSP e dos bombeiros sapadores (n.º 17), bem como o estado constatado (n.º 18) ficaram adquiridas nos autos pela apreciação do depoimento das testemunhas S, agente da PSP que se deslocou ao local e que elaborou o autor que constitui o documento n.º 16 junto com a petição inicial, e AA, subchefe principal do Regimento de Sapadores Bombeiros, que se deslocou também ao local e elaborou o documento que constituiu o n.º 17 junto com a petição inicial.

Estas testemunhas apresentaram-se de forma totalmente desinteressada nos autos, com razoável recordação dos factos em causa, e sobre eles depuseram com espontaneidade, clareza e serenidade. Descreveram de forma impressiva o estado verificado aquando da sua deslocação.

Quanto à existência de odores e de bichos, ambas as testemunhas referiram não se recordar e nada ter a assinalar a esse respeito. Não obstante, entendeu

o tribunal que os depoimentos das testemunhas A e R, moradores no prédio à data e naturalmente mais impressionáveis, concatenados com o teor dos documentos produzidos, à data, pelas testemunhas S e AA, analisados à luz das regras de experiência comum, e tendo em atenção a demais factualidade adquirida, nomeadamente quanto à existência de acumulação na fração locada, levam a crer que os odores e as pragas de rastejante que se verificavam no prédio desde o verão, se mantinham aquando da deslocação da PSP, dos bombeiros e da proteção civil ao local».

A apelante considera que tal enunciado deve passar a ter a seguinte redação:

«Após arrombamento da porta pelos Bombeiros, foi constatado no locado:

- a) Divisões da habitação com numerosos de sacos, com objetos entre os quais roupa, que no corredor alcançavam o nível da cintura;
- b) Dificuldade de circulação no interior da habitação, devido à acumulação excessiva de objetos, com impossibilidade de entrada em algumas divisões».

Resultou do depoimento da testemunha S que, quando se deslocou à habitação da apelante, a porta de entrada estava ligeiramente aberta, não sendo possível abri-la de modo a por ela passar uma pessoa, devido à acumulação de lixo que se encontrava no interior do apartamento; foi acionada a proteção civil, na sequência do que os bombeiros se deslocaram ao local.

Resultou ao depoimento da testemunha AA que, quando chegaram ao apartamento da apelante, os bombeiros tiveram de forçar a porta de entrada para conseguirem aceder ao interior da habitação; descreveu a acumulação de lixo que se encontrava no interior do apartamento, ao ponto de não conseguirem caminhar sobre o pavimento da habitação, mas sobre o lixo, que apresentava uma altura considerável do chão.

Aliás, os depoimentos destas duas testemunhas estão sucintamente retratados no teor dos documentos acima referidos, juntos com a petição inicial sob os n.ºs 16 e 17, respetivamente.

Sendo certo que nenhuma das duas testemunhas referiu ter visto baratas e outros insetos rastejantes no apartamento da apelante, o certo é que, conforme bem se refere na sentença recorrida, «os depoimentos das testemunhas A e R, moradores no prédio à data e naturalmente mais impressionáveis, concatenados com o teor dos documentos produzidos, à data, pelas testemunhas S e AA, analisados à luz das regras de experiência comum, e tendo em atenção a demais factualidade adquirida, nomeadamente quanto à existência de acumulação na fração locada, levam a crer que os odores e as pragas de rastejante que se verificavam no prédio desde o verão, se mantinham aquando da deslocação da PSP, dos bombeiros e da proteção civil ao local».

Improcede, também nesta parte, a impugnação da decisão sobre a matéria de

facto.

Quanto à al. A) dos factos não provados:

O tribunal *a quo* considerou não provado que «a ré padeça de síndrome de recoleção».

Motivou assim tal decisão:

«O internamento da ré (n.º 21) ficou adquirido pela apreciação do teor do documento junto a ref.ª 41970913. No entanto, um eventual diagnóstico de perturbação de que a ré possa padecer, na ausência de qualquer elemento probatório a esse respeito, nomeadamente documental, ficou não demonstrado (A.)»

Não oferece qualquer dúvida o acerto do assim decidido.

A apelante considera que deve ser considerado provado que «tendo presente os depoimentos das testemunhas MT, MJ, AR, A, e R nos segmentos identificados, verifica-se que, quanto ao ponto A dos factos não provados, o douto tribunal *a quo*, salvo o devido respeito, não procedeu, nos termos do artigo 607.º, n.ºs 4 e 5, do CPC, a uma apreciação crítica da prova segundo as regras da experiência, impondo-se, com a devida vénia, que neste ponto a decisão seja alterada, julgando-se provado o seguinte:

-(22) Desde meados de 2023 a Ré sofreu uma degradação progressiva do seu estado de saúde mental e físico, pela ré, manifestada por perdas involuntárias e inconscientes de urina, défice de autocuidado e acumulação de roupa e calçado, circunstâncias que condicionaram de forma absolutamente involuntária a sua conduta, designadamente no locado e nas partes comuns do prédio.

-(23) Até à degradação do seu estado de saúde ocorrida em meados de 2023, a Ré tinha hábitos de organização doméstica e de cuidado pessoal, mantendo cuidada a higiene pessoal e a habitação limpa e arrumada.

-(24) Após a ré ter recebido alta, na sequência do internamento referido em 21, passou a beneficiar de acompanhamento médico regular, adere aos tratamentos e apresenta-se recuperada aos olhos de quem a conhece, tendo retomado os hábitos que anteriormente tinha ao nível da limpeza e arrumação.

-(25) Com a recuperação da ré o interior do locado passou a cumprir com padrões suficientes de arrumação e limpeza, tendo em conta o padrão do homem médio, tendo a situação descrita quanto à desorganização e acumulação de roupa e calçado sido transitória».

É manifesto que jamais poderia proceder a pretensão da apelante.

Este tribunal *ad quem* não pode pronunciar-se sobre as descritas questões fáticas.

Conforme referido em II. deste acórdão, como meio impugnatório de decisões judiciais, o recurso visa tão só suscitar a reapreciação do decidido, não

comportando, assim, *ius novarum*, i.e, a criação de decisão sobre matéria nova, seja de facto, seja de direito, não submetida à apreciação do tribunal *a quo* (cfr. os arts. 627.º, n.º 1, 631.º, n.º 1 e 639.º).

A apreciação, por este tribunal de recurso, das questões de facto agora suscitadas pela apelante, fariam incorrer o acórdão na nulidade a que alude o art. 615.º, n.º 1, al. d), 2.ª parte, *ex vi* do art. 666.º, n.º 1, posto que não foram invocadas pelas partes nos articulados.

Em conclusão: improcede, *in totum*, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

3.2.3 – Enquadramento jurídico:

Não merece qualquer censura o enquadramento jurídico efetuado pelo tribunal *a quo* relativamente à matéria de facto provada.

Conforme escreve Pinto Furtado, «a resolução, no âmbito do arrendamento urbano, pode definir-se como a manifestação de vontade de um dos contraentes perante o outro, destinada a pôr termo imediato ao contrato e com eficácia *ex nunc*, em virtude de determinado incumprimento da contraparte que, pela sua gravidade ou consequências, lhe torne inexigível a manutenção do arrendamento»^[6].

Dispõe o n.º 1 do art. 1083.º do CC que «qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte», estatuinto em seguida a al. a) do n.º 2 que «é fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente quanto à resolução pelo senhorio:

a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;
(...)».

Não desconhecendo as posições que consideram que as situações previstas nas várias alíneas do n.º 2 do art. 1083.º do CC são situações que, uma vez preenchidas são causa da resolução do contrato de arrendamento, tornando-se, por conseguinte desnecessário o preenchimento da cláusula geral contida no corpo desse mesmo n.º 2, só havendo, por isso, necessidade de a preencher nas situações não tipificadas nessas alíneas, entendemos que, tanto nas situações tipo nelas exemplificativamente previstas, como noutras situações de incumprimento contratual não previstas na lei, é sempre necessário o preenchimento da cláusula geral resolutiva contida no corpo daquele n.º 2. A propósito da cláusula geral contida no corpo do n.º 2 do art. 1083.º do CC, e com relevo para a decisão do litígio *sub iudice*, importa atentar nas palavras de Menezes Cordeiro:

«O NRAU de 2006, por razões desconhecidas, removeu as referências à justa

causa. Com isso, o preceito ficou sem objeto. Diz o artigo 1083.º/1 que qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais, com base em incumprimento. Só que não há, na lei civil, nenhum preceito que permita, pura e simplesmente, resolver um contrato com base em incumprimento. Pelo contrário: no regime da compra e venda, aplicável aos demais contratos onerosos (939.º), o não pagamento do preço prestação principal) não permite, em regra, a resolução (886.º). Os termos gerais eram os da justa causa, pois não há outros. Tal como saiu da pena do legislador de 2006, o artigo 1083º/1 entra logo em contradição com o n.º 2: afinal, não é nos “termos gerais de Direito” (que não existem), que se permite a resolução, mas à luz de uma ideia, não nomeada, mas que será a da boa e velha “justa causa”: a do incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do arrendamento. Antes de abordar o tema controverso das relações entre a cláusula geral do artigo 1083.º/2, corpo e as pequenas cláusulas do 1083.º/2, alíneas a) a e) do 1083.º/3 e 4, quanto ao senhorio e 1083.º/5, quanto ao arrendatário, cumpre esclarecer o alcance da própria cláusula geral.

(...). O incumprimento (objetivo) de deveres contratuais ou legais é o primeiro ponto constitutivo do direito potestativo de resolução. Em primeira linha surge a inobservância dos deveres contratuais típicos: artigo 1031.º. do locador e artigo 1038.º, do locatário. Seguem-se os deveres contratuais eventualmente aditados pelas partes. Temos, depois, deveres de tipo legal, particularmente intensos no domínio do arrendamento urbano, como os atinentes às relações de vizinhança (1071.º), ao uso efetivo do locado (1072.º). ao limite das deteriorações (1073.º) e às obras (10n.º __.º). A violação de deveres acessórios, nas suas múltiplas dimensões, incluindo a vertente de proteção de terceiros é, para todos os efeitos incluindo o da resolução, um incumprimento (762.º/2). Por fim, cumpre referir os deveres gerais de respeito. A lei não exige um incumprimento culposo. É certo que, perante deveres específicos, qualquer incumprimento se presume culposo (799.º/1). Há, aqui, um ponto importante: o artigo 1083.º/2 não cura da responsabilidade civil. Esta exige culpa, acoplada, na responsabilidade contratual, à ilicitude. Mas a resolução não comporta tal requisito. Quer isso dizer que qualquer circunstância que pela sua gravidade ou consequências torne a manutenção do contrato inexigível, constitui fundamento de resolução, independentemente de ser imputável, a título de culpa, à outra parte. A culpa só será requerida para uma eventual responsabilidade conexa. Tivera a lei mantido a referência à “justa causa” que vinha do projeto de RNAU de 2004, e fácil seria distinguir justas causas objetivas (sem culpa) e subjetivas (culposas). A perda da justa causa não veio, todavia, bulir com a estrutura do sistema, que vinha já do Direito

anterior e que o legislador claramente manteve e ampliou.

(...) A gravidade surge quando a conduta considerada entre em oposição clara com os valores do arrendamento ou com a confiança legítima do senhorio. Ela é independente das consequências. (...)

(...) As consequências prendem-se com a projeção, direta ou indireta, da conduta do arrendatário, no valor do locado ou com os incómodos que o senhorio possa vir a sentir. A ponderação é mais fácil, ainda que nem sempre se possa desligar da gravidade. A inexigibilidade em si é aferida perante os valores básicos do ordenamento, reportados através da ideia de boa-fé.

Digamos que pode haver resolução quando a exigência, à contraparte, da manutenção de certo arrendamento ultrapasse a margem dos *incommoda* máximos aceitáveis por via do arrendamento, sendo contrária à boa-fé»^[7]. No que à violação das regras de higiene a que alude a al. a) do n.º 2 do art. 1083.º do CC, afirma o mesmo Autor:

«(...) o artigo 1083.º/2, a) [violação das regras de higiene (...)], constitui uma inovação da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, tendo sido retirada do artigo 1086.º, b), do projeto de RNAU de 2004^[8]. A reforma de 2012 suprimiu, do texto inicial, a expressão: “... reiterada e grave ...”; com isso reforçou a necessidade de ponderação móvel com o corpo do artigo 1083.º/2, evitando a repetição de locuções com esse mesmo preceito. A inovação visou o reforço da dimensão social do arrendamento urbano. Este não se limita a dar corpo a um contrato entre duas partes: antes conduz à inserção do locatário numa comunidade habitacional, com direitos e deveres de tipo sociológico, que o Direito do século XXI não pode deixar de reconhecer. A ideia pode ainda ser acompanhada dizendo-se que não faria sentido, nem moral nem jurídico, permitir, ao locatário, aquilo que não se admite ao próprio dono. Os arrendatários sujeitam-se, assim e designadamente, às limitações impostas aos proprietários, tanto em relações de vizinhança como nas relações entre titulares de partes da mesma coisa (1071.º). Isto dito:

(...) As regras de higiene têm a ver com normas de conduta a observar nos campos da salubridade, do asseio e da idoneidade de comportamentos.

Podemos distinguir três áreas: (a) dentro do próprio arrendado, não deve o locatário demonstrar um tal desmazelo que esse facto seja perceptível do exterior, chocando a comunidade, desvalorizando o local ou atingindo a honra do dono^[9]; (b) nas áreas comuns, quando exista propriedade horizontal; (c) na via pública, mas com relação ao locado: lixos fora do local adequado, dejetos de cães, despejos pelas janelas e práticas equivalentes; em certos casos (extremos), as regras de higiene podem resultar de regulamentos policiais ou de posturas municipais; mas em regra, elas derivam do ordenamento tendo,

tecnicamente, a natureza de deveres acessórios ou, no limite, de deveres do tráfego»^[10].

Retornando ao caso concreto, a matéria de facto provada revela à evidência a violação, pela apelante, das mais elementares regras de higiene; trata-se, como facilmente se constata, segundo um padrão de normalidade, ou seja, de acordo com os critérios de um bom pai de família, de uma violação das regras de higiene de tal forma grave (e reiterada, acrescente-se) que torna inexigível à senhoria, aqui apelada, a manutenção do arrendamento.

Em conclusão: está verificado o fundamento resolutivo da resolução do contrato de arrendamento que liga apelante e apelada, previsto na al. a) do n.º 2 do art. 1083.º, do CC, em consequência da grave violação, por aquela, de regras de higiene.

IV – DECISÃO:

Pelo exposto, acordam os juízes que integram a 7.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa, em julgar a apelação improcedente, mantendo, em consequência, a sentença recorrida.

As custas da apelação, na vertente de custas de parte, são a cargo da recorrente (arts. 527.º, n.ºs 1 e 2, 607.º, n.º 6 e 663.º, n.º 2)

Lisboa, 27 de janeiro de 2026

Relator

José Capacete

Adjuntos

Cristina Silva Maximiano

Luís Lameiras

^[1] *Manual do Recurso Civil*, Volume I, AAFDL Editora, Lisboa, 2020, p. 293.

^[2] *Código de Processo Civil Anotado*, IV Vol., p. 541.

^[3] *Recursos em Processo Civil*, 7.ª Ed., Almedina, 2022, pp. 185-188.

^[4] Cfr. Ac. de 03.12.2015, Proc. n.º 3217/12.1TTLSB.L1.S1 (Melo Lima), in www.dgsi.pt.

^[5] *Recursos em Processo Civil*, 7.ª Ed., Almedina, 2022, pp. 185-188.

^[6] *Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano*, Almedina, 2019, p. 400.

^[7] *Tratado de Direito Civil - XI - Contratos em Especial* (1.ª Parte), Almedina, 2018, pp. 999-1001.

^[10] *Tratado cit.*, pp. 1003-1004.