

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 682/25.0T8VNG.P1

Relator: ANA OLÍVIA LOUREIRO
Sessão: 09 Fevereiro 2026
Número: RP20260209682/25.0T8VNG.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

ARRENDAMENTO URBANO

CESSAÇÃO DO CONTRATO

DEVER DE DESOCUPAÇÃO

MORA

Sumário

I - Não é a pendência de qualquer ação judicial sobre os fundamentos do despejo que justifica que se considere inexistir mora do devedor no cumprimento da obrigação de entrega do locado.

II - Quando a cessação do contrato de arrendamento tenha operado por via de válida e tempestiva comunicação pelo locador da sua oposição à renovação do contrato de arrendamento e a sentença o declare, o mero facto de o locatário ter contestado infundadamente a ação de despejo que tenha por objeto a sua condenação no cumprimento da obrigação de entrega do locado e no pagamento da indemnização a que alude o artigo 1045.º, número 2 do Código Civil não é bastante a que se considere que não incorreu na mora ali referida.

III - A tal não obsta o facto de só posteriormente vir a transitar em julgado a sentença que reconhece a caducidade do contrato de arrendamento, quando pela mesma apenas se declare que tal caducidade ocorreu por via da comunicação de oposição à sua renovação, não dando acolhimento aos fundamentos esgrimidos pelo locatário.

IV - Tal sentença não é constitutiva do direito do locador à desocupação do locado, direito esse que nasce com a cessação do contrato e se vence com a interpelação do locatário à sua entrega.

(Sumário da responsabilidade da Relatora)

Texto Integral

Processo número 682/25.0T8VNG.P1, Juízo Local cível de Vila Nova de Gaia, Juiz 2.

Recorrentes: AA e BB

Recorrida: CC

Relatora: Ana Olívia Loureiro

Primeiro adjunto: Carlos Gil

Segundo adjunto: Filipe César Osório

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I - Relatório:

1. CC propôs ação declarativa de condenação a seguir a forma de processo comum contra AA e BB, pedindo que se declarasse a cessação do contrato de arrendamento de imóvel que com eles celebrara em 1 de setembro de 2014, em consequência da oposição à renovação que lhes comunicou em 08-02-2024 para produzir efeitos a 31-08-2024. Pediu, ainda, a condenação dos réus no despejo do locado e no pagamento de indemnização mensal vencida (1 500 €) e vincenda, por atraso na entrega do locado, bem como pela sua ocupação até efetiva entrega do mesmo (no valor de 300 € mensais) e em sanção pecuniária compulsória diária por cada dia de atraso.

2. Os réus foram citados e contestaram em 01-04-2025, excepcionando o que apelidaram de ineptidão da petição inicial em face da causa de pedir e da forma do processo. A esse propósito sustentaram, em suma, que defendendo a autora que o contrato já não estava em vigor, não podia ter lançado mão do processo “de despejo” nem pedido o pagamento de rendas e indemnização em falta, pois tal forma de processo e pretensões dependiam da existência de um contrato de arrendamento em vigor. Alegaram que continuaram a pagar as rendas mensais após a data da alegada cessação do contrato de arrendamento, tendo-as recebido a autora. Daí, concluem, resulta a aceitação tácita da renovação do contrato por banda da locadora.

3. A autora juntou articulado a 29-04-2025 com vista à aceitação da confissão de factos em sede de contestação e a dar resposta à matéria de exceção, impugnando ainda a sua alegada aceitação tácita à renovação do contrato. Entendendo que os réus haviam excepcionado quer a ineptidão da petição inicial quer o erro na forma de processo, defendeu a improcedência de ambas as exceções. Pediu a condenação dos réus como litigantes de má-fé por terem deduzido oposição cuja falta de fundamento não podiam ignorar.
4. Foi designada e realizou-se audiência prévia em 16-06-2025, tendo-se ali tentado e frustrado a conciliação e facultado às partes contraditório sobre a possibilidade de o Tribunal conhecer do mérito em sede de saneamento dos autos.
5. A autora pronunciou-se a 26-06-2026 concordando com o imediato conhecimento do mérito e salientando que quanto ao pedido de condenação em quantias vencidas não pedira o pagamento do valor devido pela ocupação do locado até à data de entrada da petição inicial em juízo (por admitir estar a receber o valor da renda), mas apenas o pagamento de indemnização pela mora na restituição do locado. Reiterou o pedido de condenação dos réus como litigantes de má-fé argumentando que na audiência prévia os réus reconheceram estar a ocupar o locado de forma indevida, assumiram não pretender entregá-lo e adiantaram mesmo que recorreriam da sentença “*usando da prerrogativa do efeito suspensivo do recurso para permanecer no imóvel*”.
6. Os réus pronunciaram-se em 29-06-2026, nada opondo ao imediato conhecimento do mérito e reiterando o seu entendimento de que uma vez que a autora sustenta que o contrato de arrendamento já cessou não poderia ter proposto ação de despejo, mas outra (não especificando qual) e ainda que a autora não pode pretender a atribuição de uma indemnização que tem por fundamento o fim do contrato quando “*assenta o petitório em acção que pressupõe a existência de contrato*”. Defenderam, ainda, que, em face do disposto no artigo 1045.º do Código Civil não têm a obrigação de indemnizar a autora pela mora na entrega do locado, por nunca terem sido interpelados para tal e reiteraram o seu entendimento de que a autora aceitou tacitamente a renovação do contrato ao receber o pagamento de rendas, entretanto pagas. Opuseram-se à sua condenação como litigantes de má-fé, afirmando que a autora a pede com base no que entende que os mesmos irão fazer - recorrerem da sentença -, quando ainda não sabe se não terá de ser ela a recorrer da sentença a proferir.
7. Dirimida a questão, suscitada pela autora, de intempestividade da pronúncia dos réus sobre o imediato conhecimento do mérito e tendo sido ordenado e satisfeito por eles o pagamento da multa devida pela apresentação

da sua resposta no primeiro dia útil após o termo do prazo que lhes fora fixado, em 20-10-2025 foi proferida sentença pela qual se decidiu o seguinte:

“a) Declara-se cessado, desde 31 de agosto de 2024, o contrato de arrendamento celebrado entre a Autora CC e os Réus AA e BB, que tinha por objeto a fração autónoma sita Rua ..., descrito sob o n.º ...24, habitação no terceiro andar esquerdo, Bloco ..., ..., Entrada pela Rua ..., ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...95 – Fração autónoma CD da freguesia ..., concelho ..., distrito do Porto, por oposição à renovação válida e tempestiva;

b) Condenam-se os Réus AA e BB a restituir à Autora CC o imóvel referido em a) livre de pessoas e bens;

c) Condenam-se os Réus AA e BB no pagamento à Autora CC, a título de indemnização, da quantia de 20,00€ (vinte euros), referente aos dias 30 e 31 janeiro de 2025, e da quantia de 300,00€ (trezentos euros) mensais, desde fevereiro de 2025 até outubro de 2025, acrescidas de juros de mora, à taxa legal de 4% (quatro por cento), desde a data de vencimento de cada montante mensal, até efetivo e integral pagamento;

d) Condenam-se os Réus AA e BB no pagamento à Autora CC, a título de indemnização, da quantia de 600,00€ (seiscentos euros) por cada mês que, entretanto, se vencer até efetiva entrega do imóvel referido em a) livre de pessoas e bens à Autora, acrescida de juros de mora, à taxa legal de 4% (quatro por cento), desde a data de vencimento de cada montante mensal, até efetivo e integral pagamento;

e) Absolvem-se os Réus da condenação em multa, por litigância de má fé;

f) Absolvem-se os Réus quanto ao demais peticionado.

Custas a cargo da Autora e dos Réus, na proporção do decaimento, que se fixa em 30% (trinta por cento) e 70% (setenta por cento), respetivamente, respondendo os Réus em partes iguais.”.

*

II - O recurso:

É desta sentença que recorrem os réus pretendendo a sua revogação e a sua consequente absolvição da instância ou, se assim não se entender, a alteração do decidido de forma a serem condenados a pagar indemnização pela mora na entrega do locado apenas a partir trânsito em julgado da sentença.

Formularam as seguintes conclusões de recurso:

“a) O presente recurso tem como objecto a decisão proferida pelo Tribunal a quo em sede de despacho saneador-sentença de 20-10-2025 (referência 476104924);

b) Deve o despacho saneador-sentença ser revogado e substituído por outro que absolva os réus da instância por inexistência da causa de pedir na petição inicial proposta pela autora (inexistência, à data da propositura da acção, do contrato que unia a autora e os réus);

c) Se assim não se entender, deve o despacho saneador-sentença ser revogado e substituído por outro que absolva os réus da instância de despejo do imóvel, no caso de se entender que o contrato de arrendamento findou a 31-08-2024;

d) Se assim não se entender, deve a decisão do Tribunal recorrido ser revogada e substituída por outra que condene os réus a pagar a autora a indemnização a que se refere o artigo 1045.º, n.º 2, do Código Civil, apenas após o trânsito em julgado da decisão, sendo até lá devidas as rendas em singelo.”.

*

A autora contra-alegou, sustentando, em suma, que tinha à sua disposição, em face dos factos que alegou e se provaram, quer o recurso à ação de despejo por via de ação de processo comum, quer o procedimento especial de despejo e que os réus se constituíram em mora quanto à obrigação de entrega do locado desde a data em que foram citados para a ação. Pelo que, concluiu, deve manter-se a sentença recorrida.

III - Questões a resolver:

É em face das conclusões dos recorrentes nas suas alegações que se fixam o objeto do recurso nos termos do previsto nos artigos 635.º, números 4 e 5 e 639.º, números 1 e 2, do Código de Processo Civil.

No caso as mesmas são excessivamente parcas, mas exprimem claramente as pretensões dos recorrentes cujas motivações são, por sua vez, suscetíveis de serem compreendidas em face do corpo alegatório, também ele sucinto, pelo que não se justifica qualquer convite ao seu esclarecimento nos termos do

artigo 639.º número 3 do Código de Processo Civil.

Assim, em face das pretensões do recorrente expressas nas conclusões de recurso, são as seguintes as questões a resolver:

- 1- Se a autora usou indevidamente do processo comum declarativo não tendo a petição inicial a causa de pedir necessária à ação que propôs;
- 2- Se os réus não incorrem em mora no cumprimento da obrigação de entrega do locado até ao trânsito em julgado da sentença que os condenou nesse pedido.

IV - Fundamentação:

Foram os seguintes os factos seleccionados pelo tribunal recorrido como relevantes para a decisão da causa:

1. Pela Ap. ...04 de 26.11.2002, na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia, encontra-se descrito a favor da Autora, sob o n.º ...24, habitação no terceiro andar esquerdo, Bloco ..., ..., Entrada pela Rua ..., ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...95 - Fração autónoma CD da freguesia ..., concelho ..., distrito do Porto.
2. No dia 1 de setembro de 2014, a Autora e os Réus subscreveram um documento que denominaram como "*CONTRATO DE ARRENDAMENTO*", no qual a Autora, na qualidade de Senhoria e Primeira Outorgante, cedeu o gozo aos Réus, na qualidade de Arrendatários e Segundos Outorgantes, de um apartamento, sito na Rua ..., sito no prédio descrito em 1.
3. No documento referido em 2. pode ler-se: "*2º. Este arrendamento é feito pelo período inicial de um (1) ano e com início em 1 de setembro de 2014, prorrogável por iguais períodos, caso não venha a ser denunciado por qualquer das partes com antecedência mínima de sessenta (60) dias*".
4. No documento referido em 2. está previsto que: "*3º. A renda mensal é de 300,00€ (Trezentos euros), com vencimento no primeiro dia útil do mês àquele a que respeitar, sendo paga no domicílio do primeiro outorgante até ao dia oito do mesmo mês*".
5. No documento referido em 2. consta que: "*6º. A habitação aqui arrendada deverá ser entregue ao Senhorio findo o contrato em bom estado de conservação, com todos os vidros, chaves, acessórios sanitários, móveis de cozinha, instalação de água e electricidade, assim como persianas e tudo mais que dele fizer parte, salvo o normal desgaste do mesmo a que possa estar sujeito*".

6. No dia 6 de fevereiro de 2024, a Autora enviou aos Réus uma carta registada com aviso de receção para a morada referida em 2., com o assunto “Não renovação de contrato de arrendamento”.

7. Na carta referida em 6. pode ler-se:

“Venho por este meio comunicar-vos, respeitando a antecedência prevista na lei, que não pretendo renovar o contrato de arrendamento que celebrámos em 01 de setembro de 2014 relativo ao imóvel sito na Rua ..., na freguesia ..., concelho ..., inscrito na matriz urbana com o artigo ...95 - Fração CD.

Assim, o contrato cessará em 31/08/2024, devendo V. Ex.ªs desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens”.

8. A carta referida em 6. foi recebida pelo Réu AA no dia 29 de fevereiro de 2024 e pela Ré BB no dia 1 de março 2024.

9. Os Réus permanecem, até hoje, no prédio identificado em 1.

10. Os Réus continuam a entregar à Autora as quantias monetárias referidas em 4.

11. Os Réus foram citados na presente ação no dia 29 de janeiro de 2025.”.

*

1- O alegado erro na forma de processo/falta de causa de pedir.

Os recorrentes sustentam que uma vez que a autora entendia que o contrato de arrendamento objeto dos autos cessara em 31-08-2024 por via da sua declaração de oposição à sua renovação, não podia ter lançado mão de ação de despejo, pois a proceder, (como procedeu) tal entendimento, à data da entrada da ação em juízo já não existia qualquer contrato de arrendamento entre as partes pelo que a “*base que suporta o pedido*” de despejo já não se verificava. Defendem, em remate deste raciocínio, que a autora deveria ter lançado mão de ação de reivindicação.

Ou seja, muito embora nas conclusões de recurso refram “*falta de causa de pedir*”, querem de facto sustentar que aquela que foi alegada não permitia à autora o uso de ação de despejo, mas apenas de ação de reivindicação.

Cumprе аcentuar que as partes não discutem a qualificação jurídica do contrato que celebraram feita pelo Tribunal *a quo*, que se afigura correta, sendo assim pacífica a aplicação do regime legal respeitante ao contrato de arrendamento urbano com vista à habitação.

Regista-se ainda, que apesar de não ter sido como tal identificada de forma clara na contestação, o Tribunal *a quo* conheceu de pretaensão que entendeu ser a arguição de exceção dilatória por erro na forma de processo. Recorde-se, contudo, que na contestação os réus apenas alegaram que a autora deveria ter proposto uma “*ação diversa*”, não indicando qual, com base no mesmo raciocínio que agora defendem em recurso: se a autora entende que o contrato de arrendamento cessou, não podia propor ação de despejo porque a mesma tem por base a existência de um contrato de arrendamento. Apenas nas suas alegações os recorrentes vêm sustentar que a ação a propor pela autora deveria ser de reivindicação (com base no mesmo pressuposto: o de que a autora vem alegar que o contrato de arrendamento já cessou). Fazem-no uma vez mais ora alegando uso de processo indevido ora falta de causa de pedir.

Ora, a forma de processo adotada pela autora foi a de processo comum, prevista na alínea a) do artigo 212.º do Código de Processo Civil. A mesma forma assumiria a ação a propor de acordo com o entendimento dos recorrentes, se a mesma viesse reivindicar o imóvel de que é proprietária, pedindo a sua entrega com base em tal causa de pedir.

A ação de reivindicação tal como prevista no artigo 1311.º do Código Civil consiste na exigência, por via judicial, do proprietário da coisa contra o seu possuidor ou detentor, do reconhecimento do seu direito de propriedade e consequente restituição da posse.

A assim chamada “ação de reivindicação”, apesar da epígrafe do artigo 1311.º do Código Civil, não está sujeita a uma forma de processo diversa da adotada pela autora – processo comum declarativo. Não se antolha, assim, qual a diversa forma processual que os réus entendem ser aplicável à pretensão da autora.

Aliás, a ação de reivindicação que defendem que a autora devia propor nem sequer seria, consoante o seu fim, substancialmente diversa da que propôs. Num ou noutro caso a pretensão da autora consistiria no reconhecimento de um direito ou de um facto (nessa parte exercendo uma pretensão de simples apreciação com vista ao reconhecimento do direito de propriedade ou da

validade e da eficácia da declaração de oposição à renovação do contrato de arrendamento, consoante o caso), e a condenação dos réus (exigindo a prestação de um facto, pressupondo a violação de um direito) na sua entrega e no pagamento de indemnização – cfr. artigo 10.º, número 3, a) e b) do Código de Processo Civil.

Acresce que para que se justificasse a dedução de uma “ação de revindicação” como definida no artigo 1311.º do Código Civil seria necessário que estivesse posto em causa pelos réus o direito de propriedade da autora ou as faculdades a ele inerentes, o que, claramente, não constitui a causa de pedir desta ação, baseada, ao invés, na cessação de contrato de arrendamento que vigorou entre as partes. Foi em cumprimento desse contrato que o locado foi entregue aos réus para seu uso temporário, mediante retribuição – cfr artigo 1022.º do Código Civil.

Tem sido unanimemente entendido por doutrina e jurisprudência (entre esta a citada na sentença recorrida), que a “*idoneidade da forma de processo*”^[1] se afere pela pretensão que o autor queira exercer. Ora no caso, a autora pretende a entrega do imóvel de que é proprietária, tendo por causa de pedir a ocupação desse imóvel pelos réus por virtude de contrato de arrendamento que a mesma quis fazer cessar o que lhes comunicou sem que os mesmos, em conformidade, tenham abandonado o locado. O artigo 1038.º, i) do Código Civil estipula como uma das obrigações do locatário o de “*restituir a coisa locada findo o contrato*”. Em face da alegação – não impugnada – de que entre as partes vigorou um contrato de arrendamento a cuja renovação a locadora se opôs, a causa de pedir da ação é essencialmente consistente no incumprimento pelos réus de tal obrigação de restituição. Obrigação essa que os mesmos sequer querem discutir no recurso, não reiterando no mesmo a pretensão exercida na defesa de que se considere que o referido contrato se renovou com o acordo tácito da locadora. A causa de pedir da ação é, assim, a existência de um contrato de arrendamento, a sua cessação por oposição à renovação e o incumprimento pelos locatários de uma das obrigações decorrentes do contrato: o de restituir o imóvel.

A causa de pedir que os recorrentes ora sugerem como sendo a única possível para sustentar a pretensão da autora de entrega do imóvel – a propriedade do imóvel -, apenas se justificaria se a autora viesse alegar que os réus tinham ocupado o imóvel sem qualquer título e/ou que discutiam o seu direito de propriedade. Direito esse que, diga-se, de todo o modo foi alegado e ficou provado em face de presunção de propriedade que resulta da inscrição do

imóvel a seu favor na Conservatória do Registo Predial (como decorre do artigo 5º do Código de Registo Predial).

O que motivou a ação foi o incumprimento pelos réus de uma das obrigações que para eles resultava do contrato de arrendamento: o de entrega do bem locado no fim do contrato, pelo que outra não podia ser a pretensão da autora que não a do seu despejo (além da cumulada pretensão de ser indemnizada pela ocupação indevida a partir da cessação do contrato). Assim, além de a “*ação de reivindicação*” referida pelos recorrentes não corresponder a “*um meio processual específico*”[\[2\]](#) a mesma não consubstancia, enquanto meio de defesa de propriedade previsto no artigo 1311.º do Código Civil, o meio adequado a tutelar a situação de facto que serve de fundamento à presente ação e que consiste na cessação de um contrato de arrendamento e no incumprimento pelos réus de uma das obrigações do locatário: de entrega do locado quando findo o contrato.

Acresce que de acordo com o artigo 193.º do Código de Processo Civil – que já se viu não ser de aplicar por não existir qualquer erro na forma processual adotada -, tal erro, a existir, importaria apenas a anulação dos atos que não pudessem ser aproveitados e não a absolvição da instância por que pugnam os recorrentes.

Pelo que é absolutamente manifesta a sua falta de razão quanto a esta via recursória, sendo a causa de pedir alegada a adequada à pretensão que a autora quis exercer e à forma de processo por que optou.

*

2. O momento de constituição em mora quanto ao cumprimento da obrigação de restituir o locado.

Os recorrentes entendem que apenas devem ser condenados a pagar à recorrida indemnização por mora na entrega do locado a partir do trânsito em julgado da sentença condenatória, pois até esse momento não ocorre mora quanto ao cumprimento da obrigação de entrega do imóvel. Alegam, em suma, que nunca foram interpelados a despejá-lo (o que, como infra se salientará, não é verdadeiro), nem acordaram com a locadora qualquer data para a sua entrega. E sustentam que uma vez que defenderam na ação que o contrato de arrendamento se mantinha em vigor, o “*entendimento*”, em contrário, do Tribunal *a quo* só pode “*prevalecer após o trânsito em julgado*” da sentença.

No recurso está, assim, posta em causa apenas a condenação dos réus no pagamento do equivalente ao dobro da renda devida pela ocupação do imóvel (renda essa que se provou ser no montante de 300 € mensais) desde a sua interpelação judicial e até à sua efetiva entrega. A sentença calculou o valor em dívida a esse título da seguinte forma:

“A este propósito, no que respeita aos dias de janeiro e aos meses de fevereiro a outubro de 2025, os Réus já efetuaram o pagamento do valor equivalente ao das rendas (facto provado n.º 10), pelo que se impõe tão-só condená-los no pagamento proporcional de 2 (dois) dias do mês de janeiro (30 e 31 de janeiro) – em concreto, 20,00€ (vinte euros) – e no pagamento de igual montante referente aos meses de fevereiro a outubro de 2025 – ou seja, 300€ (trezentos euros)/mês, o que perfaz o total de 2.700,00€ (dois mil e setecentos euros) –, por forma a que a indemnização atinja o valor de dobro fixado no art. 1045.º, n.º 2 do CC.

Caso os Réus se mantenham em mora na restituição do locado livre de pessoas e bens à Autora, ser-lhe-á, ainda, devida a quantia de 600,00€ (seiscentos euros) por cada mês – equivalente ao valor da renda em dobro (vide facto provado n.º 4) – que, entretanto, se vencer até efetiva entrega do imóvel livre de pessoas e bens à mesma, nos termos do art. 1045.º, n.º 2 do CC.”.

Os recorrentes começam por afirmar, em suma e se bem compreendemos o seu raciocínio, que apenas devem ser condenados a indemnizar a autora pela mora na entrega do locado se e quando a mesma ocorrer, afirmando que ainda não ocorreu nem é “automática” a partir da data da cessação do contrato de arrendamento.

Ora, o Tribunal *a quo* tampouco seguiu esse entendimento, tendo ao invés considerado que a mora no cumprimento da obrigação de restituição do locado a que alude o artigo 1038º. i) do Código Civil se iniciou apenas com a citação dos réus para a ação, valendo esta como interpelação judicial ao cumprimento dessa obrigação. Entendimento com que se conformou a autora, não obstante a existência de outra tese, devidamente referida na sentença, que defende que a obrigação de restituição do locado se vence aquando da cessação do contrato de arrendamento, independentemente de interpelação. Depois de enunciar de forma exaustiva os dois entendimentos doutrinários e jurisprudenciais possíveis, o Tribunal *a quo* considerou que a obrigação de restituição do locado apenas se considerava vencida após interpelação para a entrega do mesmo, interpelação essa, judicial, que entendeu ter ocorrido com a sua citação, muito embora tenha ficado provado que a carta enviada pela

autora aos réus em 6 de fevereiro de 2024 terminava da seguinte forma: *“Assim, o contrato cessará em 31/08/2024, devendo V. Ex.ªs desocupar o locado nessa data, entregando-o livre de pessoas e bens”*.

A tese dos réus em sede de recurso é, todavia, a de que apenas com o trânsito em julgado da sentença se *“firma a decisão de que devem abandonar o imóvel”* pelo que só depois desse trânsito podem entrar em mora no cumprimento da obrigação de entrega do locado.

Confundem os réus, salvo o devido respeito, os efeitos do caso julgado com os pressupostos da mora no cumprimento das obrigações tratando a decisão de reconhecimento da caducidade do contrato como se fosse constitutiva dessa mesma caducidade, em consequência da qual o arrendamento findou e passou a ser exigível a entrega do locado. A sentença, recorde-se, declarou que o contrato de arrendamento cessou em 31 de agosto de 2024, por via do envio e receção da comunicação de oposição à sua renovação. Nos termos do artigo 635.º, número 5, do Código de Processo Civil, os *“efeitos do julgado, na parte não recorrida, não podem ser prejudicados pela decisão do recurso”*, pelo que é essa a data de caducidade do contrato de arrendamento que deve ser considerada.

Está em causa o pagamento da indemnização prevista no número 2 do artigo 1045.º do Código Civil, para sancionar o atraso na entrega da coisa locada. Como se disse e repete, os réus, enquanto locatários, tinham a obrigação legal de restituir a coisa locada quando findasse o contrato – cfr. artigo 1038.º i) do Código Civil. O contrato findou em 31 de agosto de 2024, por efeito da comunicação de oposição à sua renovação, como se reconheceu pela sentença, em trecho decisório que não foi alvo de recurso. Pelo que a obrigação dos réus de entregarem no locado (bem como o correspondente direito da autora de exigir tal entrega) nasceu no dia 1 de setembro de 2024. O facto de a sentença ter reconhecido a existência de tal direito não equivale à sua constituição apenas na data da sentença. Como também já se disse e repete, a pretensão da autora de reconhecimento do facto jurídico que serve de base ao pedido de condenação na restituição do locado – a cessação do contrato de arrendamento –, é uma pretensão de simples apreciação, como decorre do artigo 10.º, número 3 a) do Código de Processo Civil não sendo a sentença constitutiva do correspetivo direito.

Decidiu-se, de facto, na sentença recorrida que a cessação do contrato de arrendamento por via da oposição à sua renovação operou por via da comunicação desta oposição ao locatário no prazo legal, nos termos do artigo

1097.º do Código Civil, sendo tal comunicação uma declaração unilateral recetícia pela qual a locadora exerceu um direito potestativo de fazer cessar o contrato no termo de um dos seus períodos de vigência. Tal decisão e a respetiva fundamentação não foram postas em causa pelos recorrentes.

Apesar do reconhecimento da existência da obrigação de entrega do locado a partir do fim do contrato de arrendamento, o Tribunal *a quo* seguiu o entendimento de que os réus apenas poderiam considerar-se em mora quanto ao cumprimento dessa obrigação após a sua interpelação judicial.

Segundo Pires de Lima e Antunes Varela[3], *“se, findo o contrato, não houver mora do locatário quanto à obrigação de restituição da coisa locada (...), o contrato prolonga-se até à entrega da coisa, devendo o locatário continuar a pagar, agora a título de indemnização, a renda ou aluguer convencionado. Indemnização justa, visto que ele continua a usar a coisa em prejuízo do locador – mas indemnização de natureza claramente contratual.”*.

“Se, porém, houver fundamento para a consignação em depósito deixa de se justificar a indemnização. O locatário não restituiu a coisa ou porque houve mora do locador, ou porque não pode fazê-lo, ou não pode fazê-lo com segurança, por motivo relativo à pessoa do credor (art. 841º, n.º 1) e pode não ter qualquer interesse em retê-la. Cessa, portanto, a obrigação de pagamento da renda (...) e, como tal, o depósito é facultativo, nenhuma outra responsabilidade lhe pode advir da falta de cumprimento da obrigação de restituir”.

Já se ocorrer mora do locatário na obrigação de restituição do bem locado, como sucede no caso em apreço, entendem tais Autores que *“a sua responsabilidade aumenta, fixando a lei como indemnização o dobro da que resultaria no caso previsto no número anterior”*.

A lei distingue, assim, no artigo 1045.º do Código Civil a mera falta de restituição, prevista no seu número 1, da situação de mora na restituição devida ao locatário e prevista no número 2.

As causas de falta de restituição - que é exigível logo que finde o contrato -, que não constituem mora do locatário, podem ser quaisquer circunstâncias de que resulte ilidida a presunção de culpa pela não restituição, como seja o facto de o locador admitir a manutenção do gozo da coisa por algum tempo, ou todas as situações em que seja ele a impedir a restituição (mora do credor).

Segundo Menezes Leitão, o artigo 1045.º estabelece *“uma indemnização equivalente ao montante da renda devida, que se presume ser a compensação adequada para o atraso na restituição da coisa, salvo incorrendo o arrendatário em mora, em que a indemnização passa a ser o dobro desta”* [4], referindo-se, respetivamente, aos números 1 e 2 de tal preceito.

A partir do momento em que o contrato já cessou (e tal sucedeu, no caso em apreço, em 31 de agosto de 2024) e o locatário é interpelado à sua restituição, deve, nos termos do disposto no número 1 do artigo 805.º, considerar-se que o mesmo fica constituído em mora, o que no caso sucedeu por via sua interpelação judicial à entrega com a citação- cfr. artigo 805.º, número 1 e 219.º, número 1 e 564.º do Código de Processo Civil.

Não se ignora a doutrina que enumera como uma das situações em que a falta de restituição do locado após o termo do contrato não é de imputar ao locatário aquela em que *“exista uma situação controvertida (ação de nulidade ou de anulação, ação de resolução ou situação de caducidade), não provocada pelo locatário e enquanto ela não se solucionar”* [5]. Entende-se que tal não equivale a afirmar, contudo, que a pendência de qualquer ação em que se discuta a cessação do arrendamento se traduz no afastamento da mora do locatário. Admite-se que assim seja quando a referida ação tenha carácter constitutivo ou quando dela resulte afirmado que a oposição do locatário à entrega era, até à decisão, justificada. Já assim não será, como sucede no caso, quando a sentença se limite a reconhecer a validade e eficácia do facto jurídico que foi causa da cessação do contrato, não reconhecendo ao locatário qualquer fundamento na argumentação em que estribava a sua tese de que não tinha que proceder à restituição do locado (no caso foi alegada a renovação do contrato por aceitação tácita da locadora consistente no recebimento da indemnização prevista no artigo 1045.º, número 1 do Código Civil, equivalente ao valor da renda em singelo). A este propósito pode ler-se em acórdão desta secção de 20-05-2024 [6], *“A não-entrega imediata do locado por parte do inquilino que exerça em tribunal, de forma legítima, os seus direitos, pode ser tida como lícita e a mora justificada, afastando-se, por esta via, a aplicabilidade do n.º 2 do art.º 1045.º do C.C.. Só a partir do partir do trânsito em julgado da decisão fica definitivamente fixada a existência da obrigação de entrega em consequência da cessação do contrato de arrendamento. No limite, apenas a partir desse momento a mora deixa, seja qual for o ponto de vista, de estar justificada, ficando iniludivelmente o locatário obrigado ao pagamento da indemnização prevista no art.º 1045.º/2 do C.C., correspondente ao dobro da renda convencionada. Entende-se,*

porém, que o legislador não pretendeu ir tão longe na condescendência com que encarou a mora na entrega do locado, devendo a questão ser enquadrada de acordo com os ditames da boa-fé que preside aos relacionamentos jurídicos.”. Acompanhamos este entendimento.

Ora no caso, a autora comunicou aos réus a sua pretensão de que entregassem o locado na mesma carta em que se opôs à renovação do contrato e, de novo, com a interpelação judicial consistente na citação para a presente ação. Os réus/recorrentes, por sua vez, não contraditaram a oposição à renovação do contrato quando a receberam, e não propuseram qualquer ação com esse fim. Tampouco, comunicaram à locadora que não aceitavam a cessação do contrato ou que entendiam poder permanecer no locado fosse a que título fosse. Limitaram-se a não cumprir o dever de entrega e, em simultâneo a cumprir a obrigação legal de continuar a pagar o valor equivalente ao da renda até à efetiva entrega, como previsto no artigo 1045.º, número 1 do Código Civil. Apenas em juízo se vieram opor à entrega alegando que tal pagamento do valor da renda em singelo era fundamento de facto para que se julgasse ter ocorrido por banda da locadora uma aceitação tácita da renovação do contrato por mais um ano. Sem necessidade de produção de prova esta via de defesa foi julgada improcedente. Pelo que o mero facto de a terem construído no âmbito da ação que a autora se viu obrigada a intentar em face do não cumprimento da obrigação de entrega do locado não é bastante a que se considere estar justificado tal não cumprimento, afastando a mora.

A aceitar-se que qualquer discussão judicial, ainda que absolutamente infundada, sobre os fundamentos do despejo constitua causa bastante para o afastamento da mora do devedor da obrigação de entrega do locado, estar-se-ia, aliás, a fomentar o recurso à via judicial como expediente dilatório para evitar o despejo e a compensar esse uso indevido do processo, afastando a penalização da mesma que o legislador introduziu no número 2 do artigo 1045.º do Código Civil.

Pelo que, no caso em apreço é de manter o entendimento do Tribunal *a quo* de que, pelo menos desde a sua citação, os réus estão em mora quanto ao cumprimento da obrigação de restituição do imóvel locado.

A tal conclusão não obsta o facto de só posteriormente vir a transitar em julgado a sentença que reconhece a caducidade do contrato de arrendamento, declarando que tal caducidade ocorreu em 31-08-2024 por via da comunicação de oposição à sua renovação.

*

Em face da total improcedência do recurso as custas serão da responsabilidade dos recorrentes, sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficiam – cfr. artigo 527.º do Código de Processo Civil.

V - Decisão:

Julga-se improcedente a apelação, confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pelos recorrentes sem prejuízo do benefício do apoio judiciário de que gozam.

Porto, 09-02-2026.

Ana Olívia Loureiro

Carlos Gil

Filipe César Osório

[1] Abrantes Gerales, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, *Código de Processo Civil Anotado*, Almedina, 3ª edição, Volume I, página 256

[2] Luís Carvalho Fernandes, *Lições de Direitos Reais, Quid Iuris*, 4ª edição, página 261.

[3] *Código Civil anotado*, Coimbra Editora, 3ª edição revista e atualizada, volume II, página 406.

[4] *Arrendamento Urbano*, Almedina, 3ª edição, página 68.

[5] *Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*, António Menezes Cordeiro, Almedina, página 81.

[6] Relatado por Teresa Fonseca e disponível em [TRP8046/19.9T8VNG.P1](https://trp8046/19.9T8VNG.P1)