

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 3648/24.4T8PRT.P1

Relator: FILIPE CÉSAR OSÓRIO
Sessão: 23 Fevereiro 2026
Número: RP202602233648/24.4T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

FALTA DE PAGAMENTO DE RENDA

INEXIGIBILIDADE DA MANUTENÇÃO DO CONTRATO

CONCESSÃO DE NOVO PRAZO DE PAGAMENTO

Sumário

I - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses (art. 1083.º, n.º 4, do CC).

II - Neste caso, o senhorio apenas pode resolver o contrato se tiver informado o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, após o terceiro atraso no pagamento da renda, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos (art. 1083.º, n.º 6, do CC).

III - É compreensível a imposição ao senhorio daquela específica informação bastante precisa de que pretende pôr fim ao contrato de arrendamento ao terceiro atraso, não se tratando de um mero formalismo inútil, porque com esta forma de procedimento profilática o arrendatário sabe que se voltar a ocorrer pela quinta vez um atraso superior a oito dias no pagamento da renda existirá fundamento para decretar a resolução do contrato de arrendamento, sem qualquer possibilidade de purgação da mora prevista no art. 1084.º, n.º 3 e 4, do CC – cfr. art. 1083.º, n.º 4, do CC.

IV - Deste modo, porque a Autora não informou especificamente a Ré de que é sua intenção pôr termo ao contrato de arrendamento, antes pelo contrário,

concedeu a esta novo prazo para pagamento das rendas, não existe fundamento para pôr fim ao contrato.

Texto Integral

Apelação n.º 3648/24.4T8PRT.P1

(5.ª Secção Judicial, 3.ª Secção Cível)

Comarca de Porto

Juízo Central Cível do Porto – Juiz 1

Relator: Filipe César Osório

1.º Adjunto: Maria de Fátima Andrade

2.º Adjunto: Teresa Fonseca

Sumário:

.....
.....
.....

*

*

*

ACORDÃO NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

*

I. RELATÓRIO

Ação Declarativa, Processo Comum

1. As partes:

Autora – A..., LDA.

Ré – B... – UNIPESSOAL, LDA.

*

2. Objecto do litígio – RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO E INDENIZAÇÃO consubstanciado nos seguintes pedidos:

- «a) – ser declarado resolvido o contrato de arrendamento identificado na p.i.;
- b) – ser a R. condenada ao despejo imediato do local arrendado, entregando-o à A., livre e devoluto de pessoas e coisas;
- c) – ser a R. condenada a pagar à A., as rendas vencidas, relativas aos meses de Outubro, Novembro, Dezembro de 2023 e Janeiro, Fevereiro e Março de 2024, no valor global de Euros 9.000,00 e vincendas até a efectiva desocupação do arrendado, bem como nos correspondentes juros de mora, à taxa legal, até efectivo e integral pagamento;
- d) ser a R. condenada a retirar no prazo máximo de 15 dias após o transito em julgado da sentença, os painéis solares que sem autorização da A. colocou no Armazém aludido no artigo 3.º desta P.I., deixando a cobertura do mesmo perfeitamente vedada da entrada de humidades e águas pluviais, nos exactos termos em que se encontrava antes da colocação dos painéis;
- e) Ser a R. condenada a pagar à A. uma indemnização, a título de cláusula penal, de €250,00 por cada dia de atraso na retirada dos painéis solares, no caso de incumprimento do disposto na alínea d) deste petítório.».

*

3. Sentença em Primeira Instância:

Realizada audiência final foi oportunamente proferida sentença com o seguinte dispositivo:

«Pelo exposto, julga-se a presente acção parcialmente procedente por provada, e consequentemente:

- a) declara-se resolvido o contrato de arrendamento identificado na p.i.;
- b) condena-se a ré ao despejo imediato do local arrendado, entregando-o à A.,

livre e devoluto de pessoas e coisas;

c) condena-se a ré a pagar as rendas vencidas e vincendas até a efectiva desocupação do arrendado, bem como nos correspondentes juros de mora, à taxa legal, até efectivo e integral pagamento;

Mais se absolve a ré do demais peticionado.

Custas a cargo da autora e da ré na proporção do respectivo decaimento.

Notifique e registre.».

*

4. Recurso de apelação:

Inconformada com esta sentença, a Ré veio interpor recurso de apelação, com as seguintes conclusões [transcrição]:

«1-A prova documental existente nos autos não é de molde a dar como provada a matéria fáctica constante do nº 14 dos factos provados, sendo certo que tal resultou de um equívoco e erro de julgamento.

2-Do conteúdo das três cartas remetidas pela A. à R. e que fundamentaram a prova da matéria fáctica constante do facto nº 14, que ora se impugna, resulta que a A. interpelou a R. para proceder ao pagamento das rendas em atraso e não para que procedesse ao pagamento pontual das rendas.

3-Aliás, da fundamentação da decisão da matéria de direito, a Mma Juíza a quo refere que “Encontra-se junta aos autos a carta datada de 10 de Julho de 2023- docº nº 23- onde a A. dava um ultimato à R. para pagamento das rendas que se encontravam em atraso sob pena de resolução do contrato”- negrito e sublinhado nosso.

4-É exactamente isto que resulta dos três documentos em causa, isto é, através deles, a A. pretende que se proceda ao pagamento das rendas em atraso e não qualquer intenção em referir-se ao pagamento das rendas feitas fora do prazo previsto na lei.

5-Uma coisa são rendas em atraso e, coisa bem diversa, é o atraso no pagamento das rendas em mora superior a oito dias que, nos termos legais, constituem duas causas de resolução do contrato completamente distintas e autónomas.

6-Tendo em consideração o conteúdo das três cartas, conclui-se que houve erro de julgamento na matéria fáctica dada como provada no que tange ao

ponto 14º dos factos provados, pelo que o mesmo deverá passar a ter a seguinte redacção:

14º

“A A. interpelou a R. por três vezes, por intermédio de cartas registadas, para que a mesma procedesse ao pagamento das rendas em atraso acrescidas da indemnização de 20%, tal como previsto no artigo 1041.º do Código Civil, e sob pena de resolução contratual.

7-A A. recorrida intentou a presente acção peticionado a resolução do articulado contrato de arrendamento com fundamento, quer na falta de pagamento de rendas a que alude o nº 3 do artº 1083 do Código Civil e, quer no atraso do pagamento das rendas a que se reporta o nº 4 do mesmo normativo legal.

8-A R, na pendência da presente acção, fez caducar o pedido de resolução do contrato ao abrigo da primeira daquelas normas, na medida em que, até ao termo do prazo da contestação, depositou as rendas devidas e a indemnização a que alude o nº 1 do artº 1041º do Código Civil, conforme estatui o nº 1 do artº 1048º do mesmo Código.

9-Nos termos expostos, o alegado fundamento da resolução a que se reporta o nº 3 do artº 1083º do Código Civil caiu, assim, por terra, conforme, aliás, resulta da douda sentença recorrida.

10-Não se verificam igualmente os requisitos a que se reportam os nºs 4 e 6 do artigo 1083º do Código Civil, que estatuem sobre a resolução do contrato de arrendamento com base na mora superior a oito dias no pagamento das rendas devidas.

11-A Mma juíza a quo, numa assentada, resolveu o litígio referindo que “Porém, apesar de as rendas se encontrarem pagas, não se pode olvidar que o arrendatário se constitui em mora superior a oito dias nos meses de Janeiro, Fevereiro Março, Abril, Agosto, Setembro e Outubro de 2023 e Junho, Julho e Agosto de 2024 e que foi advertido por carta registada com a/R datada de 10 de Julho de 2023 para proceder ao pagamento das rendas que se encontravam em atraso sob pena de resolução do contrato”- sublinhado e negrito nosso.

12-Ora, esta afirmação enferma de vários equívocos, pois, desde logo a Mma Juíza a quo faz alusão a um período temporal, em que alegadamente terá havido mora no pagamento de rendas, que medeia entre os meses de Janeiro

de 2013 e Agosto de 2024, isto é, um período de 20 meses!!!!!!!, sendo certo que, nos termos legais, o período de referência é tão somente de 12 meses.

13-Por outro lado, conforme se depreende da fundamentação de direito constante da douda sentença recorrida, mais concretamente do extrato dessa mesma sentença transcrita na conclusão 11, a Mma Juíza a quo confunde “pagamento das rendas que se encontravam em atraso” com mora no pagamento das rendas superior a oito dias, facto que poderá constituir, de per si, fundamento para a resolução do contrato de arrendamento nos termos previstos nos nºs 4 e 6 do artº 1083º do Código Civil.

14-Ora, não se encontram preenchidos os pressupostos para a resolução a que alude o nº 4 do mesmo preceito legal.

15-Na verdade, para que se possa socorrer daquela previsão legal, o senhorio teria que, nos termos do preceituado no nº 6 do mesmo preceito, informar o arrendatário, mediante carta registada com aviso de recepção, de que era sua intenção, após o terceiro atraso no pagamento da renda, pôr fim ao arrendamento na sequência dos atrasos no pagamento das rendas.

16-Isto é, o senhorio teria que fazer um “ultimato” à arrendatária no sentido de lhe comunicar que, tendo-se verificado o pagamento de três rendas com mora superior a oito dias, era sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos, isto é, se se verificassem novos atrasos no pagamento de rendas com mora superiores a oito dias.

17-O CERTO É QUE NÃO O FEZ NUNCA.

18-Na verdade, na carta que fundamentou a decisão de mérito e que se faz referência na douda sentença recorrida, exige-se o pagamento das rendas relativas aos meses de Junho e Julho de 2023 que não tinham sido pagas (“que se encontravam em atraso sob pena de resolução do contrato”), e não que aquelas rendas tinham sido pagas com mora superior a oito dias.

19-Mas mesmo que viesse a ser entendido que, com a carta em questão se pretendia comunicar que as rendas de Junho e Julho tinham sido pagas com mora superior a 8 dias, o certo é que a lei exige- nº 6 do artº 1083º-, para que se possa proceder à resolução do contrato, que tal comunicação se faça após o terceiro atraso no pagamento da renda superior a oito dias, sendo certo que na referida carta apenas se faz alusão a duas rendas.

20-Por outro lado, nessa mesma comunicação o senhorio deveria ainda ter feito um ultimato à R., comunicando-lhe a intenção de pôr fim arrendamento

nos termos do previsto no nº 4, isto é, caso houvesse mora superior a 8 dias no pagamento da renda por mais de 4 vezes, o que exigiria uma reincidência no atraso no pagamento das rendas.

21-Nada disto resulta quer da carta remetida pela A à R. em 10 de Julho de 2023 a que se socorreu a Mma Juíza a quo para julgar a acção parcialmente procedente, condenando-se a R. a proceder ao despejo do imóvel, quer das duas restantes cartas que constam dos autos.

22-Na verdade, indiscutivelmente, estas outras duas cartas não constituem qualquer ultimato dado pela A relativamente à R. na sequência da mora no pagamento das rendas superior a oito dias, pois não fazem referência aos três meses de renda que putativamente teriam sido pagos com mora superior a oito dias, nem delas consta a manifestação da intenção de proceder à resolução do contrato de arrendamento caso houvesse reincidência nesses mesmos atrasos.

23-Não estão, assim, reunidos os requisitos legais que consubstanciam a inexigibilidade, relativamente ao senhorio, da manutenção do contrato de arrendamento a que se reportam os nºs 4 e 6 do artº 1083º do Código Civil, pelo que mal andou a Mma Juíza ao decidir como decidiu.

24-A sentença recorrida violou, assim, o preceituado nos nºs 4 e 6 do artº 1083º do Código e, como tal, deverá ser revogada.».

*

5. Resposta:

A Recorrida apresentou contra-alegações com as seguintes conclusões [transcrição]:

«1 - Não há na sentença em crise, erro de julgamento, por efeito de equívoco na resposta dada em 14 da matéria de facto dada por provada na sentença a quo.

2 - A sentença não merece qualquer reparo ou censura e, como tal, encontrando-se bem fundamentada e sendo justa, deve ser mantida nos seus precisos termos.

3 - A recorrida não só adere à fundamentação da sentença, como, com a devida vénia, a subscreve!

4 - É um inconformismo sem razão, de facto e de Direito, o da recorrente, pelo que, não se concebe da pertinência ou razoabilidade do presente recurso.

5 - Foram várias as interpelações da arrendatária/recorrente por efeito e

devido à constante mora no pagamento das rendas – matéria 14 dos factos provados-, uma das quais, a carta de 10 de julho de 2023, nos seguintes termos:

“... Exmo. Senhor,

Os meus melhores cumprimentos.

Encontrando-se V. Exa, na qualidade de arrendatário do armazém 4 pertencente aos m/ supra indicados cliente sito na Travessa ..., freguesia ... e ..., Concelho ..., em atraso com o pagamento das rendas relativas aos meses de junho e julho de 2023, que se venceram no dia 01 de cada um dos referidos meses e encontrando-se V.Exa, sistematicamente em atraso com o pagamento de rendas e consecutivamente a pagá-las fora do prazo de vencimento, venho junto de V.Exa, mais uma vez, em representação dos meus supra indicados clientes, solicitar o pagamento das rendas que se encontram em dívida, no prazo máximo de 05 dias acrescidas da indemnização de 20% prevista no artigo 1041.º do C.C., sob pena dos meus constituintes se reservarem no direito de recusarem o recebimento das rendas seguintes enquanto não for cumprido o pagamento das duas rendas que têm em atraso e/ou de resolverem o contrato nos termos legais, o que certamente farão em caso de cumprido o pagamento das duas rendas que têm em atraso e/ou de resolverem o contrato nos termos legais, o que certamente farão em caso de não cumprimento atempado do solicitado na presente missiva.

Creiam-me, atentamente”

6 - Facto, aliás, reitere-se, repetido nas demais missivas juntas aos autos, nomeadamente na missiva enviada à requerente em 29.12.2021 junta aos autos pela A. no seu requerimento refª 3882163 em 21.04.2024 e ainda, e também, na missiva de 19 de junho de 2023, que, e talqualmente como a missiva de 10 de julho, invoca o sistemático pagamento das rendas fora de prazo e da intenção de resolução do contrato.

7 - Sendo certo também que no ano de 2024, já na pendência da presente ação de despejo, depois de citada, a R. voltou a pagar para além do dia oito, pelo menos quatro rendas, conforme aliás, resulta dos comprovativos de transferência bancária relativos a pagamento de rendas efetuados pela R. no período de 01.01.2024 a 16. 09.2024, juntos aos autos pela A., ora, recorrida, através do seu requerimento datado de 13.02.2025, referencia Citius 41596196.

8 - De facto, como se diz em 14 da matéria de facto dada por provada: “A A. interpelou a R. por várias vezes, nomeadamente, por intermédio de cartas registadas, para que a mesma procedesse ao pagamento pontual das rendas e ao pagamento das rendas em atraso acrescidas da indemnização de 20%, tal como previsto no artigo 1041.º do Código Civil, e sob pena de resolução

contratual.”

9 - Ora, não se vislumbra da prova documental invocada pela recorrente e carreada para os autos e acima invocada equívoco ou erro na resposta dada em 14, da matéria de facto dada por provada na sentença em crise.

10. Andou, por isso, bem a Mma. Juiz a quo na resposta dada a tal matéria, pelo que se impõe manter a resposta dada em 14 dos factos provados e a sentença nos seus precisos termos!

11. Mostra-se destituída de fundo e razão a apelação sub resposta no que a este aspecto concerne!

12. O mesmo se dirá no que respeita à requerida reapreciação da matéria de Direito na sentença e crise!

13. A disposição legal prevista no artigo 1083º, nº 4 do Código Civil estabelece a inexigibilidade de manutenção do arrendamento quando o arrendatário se constituir em mora superior a 08 dias no pagamento de rendas por mais de quatro vezes seguidas ou interpoladas num período de 12 meses por referência a cada contrato.

14. Da matéria dos pontos 6 e 9 a 13 da matéria de facto dada por provada, que, por não sindicada, se mostra por definitivamente fixada, mostra à saciedade que a arrendatária, aqui recorrente, se constituiu, como, aliás, se diz na douta sentença em crise, em mora superior a oito dias, nos meses de Janeiro a Outubro de 2023 e, ainda, junho, julho e agosto de 2024.

15. Ora, atenta tal matéria assim dada como provada, é conclusão inevitável que, só no ano de 2023 a mora superior a 08 dias, no pagamento de rendas no âmbito do contrato de arrendamento dos autos, ocorreu 10 (dez) vezes, seguidas!

16. É evidência tal, que não pode ser negado o requisito legal previsto no preceito legal invocado supra - artigo 1083º, nº 4 do Código Civil!

17. É, requisito do nº 6 do mesmo preceito legal - 1083º, do Código Civil - que, após o terceiro atraso no pagamento de rendas tem o senhorio o direito a resolver o contrato, comunicando tal intenção ao arrendatário.

18. Ora, e como diz Edgar Alexandre Martins Valente, in “Arrendamento Urbano – Comentário às alterações legislativas introduzidas ao regime vigente”, Almedina 2019, pág. 27-28: “... a comunicação a realizar pelo senhorio nos termos do alterado n.º 6, antecede necessariamente a comunicação que terá de fazer para desencadear extrajudicialmente a cessação do contrato, ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 9.º, NRAU, assim permitindo ao arrendatário, por um lado, que este não seja confrontado por uma decisão-surpresa de cessação justificada do contrato e, por outro, que ao ter conhecimento de que se encontra em incumprimento, possa fazer cessar tal situação antes de atingir o momento em que será tarde demais,

assim obstando a uma futura resolução contratual, de todo o modo, indesejável.”

19. Foram várias as interpelações efetuadas pela senhoria, aqui recorrida à arrendatária/recorrente, por efeito e devido à constante mora no pagamento das rendas – matéria 14 dos factos provados-, uma das quais, a carta de 10 de julho de 2023, que acima se invoca e transcreve.

20. É míster concluir, pois, que a interpelação assim efetuada à recorrente/arrendatária cumpre o disposto no citado artigo 1083.º, n.º 6 do Código Civil, porquanto, da sua simples leitura, resulta a informação prévia à arrendatária, aqui recorrente, que, além do mais, os sistemáticos e consecutivos atrasos no pagamento da renda, assim se expressando “... encontrando-se V.Exa. sistematicamente em atraso com o pagamento de rendas e consecutivamente a pagá-las fora de prazo de vencimento...”conferiam-lhe o direito “.... de resolverem o contrato nos termos legais”!

21. Facto, aliás, reitere-se, repetido nas demais missivas juntas aos autos e ainda e também na missiva de 19 de junho de 2023, a qual, talqualmente como a missiva de 10 de julho contém os elementos /requisitos que se impõem no art. 1083º, nº 6 do C. Civil, pois que nela há a invocação do sistemático e consecutivo pagamento das rendas fora de prazo e a intenção de resolução do contrato.

22. Assim e bem entendeu a Mma. Juiz a quo na sentença em crise e bem assim, a fundamentar a sentença quando refere:

“ Porém, apesar de as rendas se encontrarem pagas, não se pode olvidar que o arrendatário se constitui em mora superior a oito dias nos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Agosto, Setembro e Outubro de 2023 e Junho, Julho e Agosto de 2024 e que foi advertido por carta registada com a/R datada de 10 de julho de 2023 para proceder para pagamento das rendas que se encontravam em atraso sob pena de resolução do contrato.

23- Face ao exposto, entende-se que é inexigível ao senhorio manutenção do arrendamento, nos termos do disposto nos nºs 4 e 6 do artº 1083.º Código Civil e, conseqüentemente deve ser reconhecido à autora o direito à resolução do contrato de arrendamento identificado na p.i.”

24. Não se mostra verificado in casu o erro de julgamento invocado pela recorrente, que se sustente! Não merece a sentença em crise qualquer censura que abale o juízo de Facto e de Direito proferido!

23. A interpretação factual e de Direito que a recorrente pretende seja retirada das missivas carreadas para os autos é dissonante, incompatível com o texto das mesmas e têm-se, ainda, por incongruente com a resolução do contrato de arrendamento, à luz do artigo 1083º, nº 4 e 6 do Código Civil!

24. Não viola a sentença em recurso o disposto no art. 1083, nºs 4 e 6 do C.

Civil!».

*

6. Objecto do recurso - Questões a Decidir:

Considerando que o objecto dos recursos está delimitado pelas conclusões neles insertas, salvo as questões de conhecimento oficioso - arts. 608.º, n.º 2, 609.º, 635.º n.º 4, 639.º e 663.º n.º 2, todos do Código de Processo Civil – são as seguintes as questões cuja apreciação aquelas convocam:

1.ª - Impugnação da decisão de facto constante do ponto 14 dos factos provados;

2.ª - Reapreciação jurídica da causa – saber se estão reunidos os pressupostos para resolução do contrato de arrendamento por atraso no pagamento de rendas.

*

II. FUNDAMENTAÇÃO

7. É o seguinte o teor da decisão de facto constante da sentença recorrida [transcrição]:

«Factos Provados:

1.º

A A. é dona e legitima proprietária de um prédio urbano, sito na Travessa ..., freguesia ..., Concelho ..., inscrito na matriz predial urbana da União de freguesias ... e ..., sob o artigo 9553 (que substitui o art.º 3154) e descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o registo nº ...73.

2.º

Tal imóvel, insere-se num complexo industrial composto por 7 Armazéns, todos eles pertencentes, à aqui A., destinados a Armazém e actividade Industrial, designados pelas letras “A” a “G”.

3.º

Por contrato que denominaram de “contrato promessa de arrendamento Comercial”, outorgado em 19.05.2009, a A. deu de arrendamento à R., à data, designada de C..., Unipessoal, Lda., que tomou de arrendamento, para nele exercer a sua atividade de serralharia, manutenção e reparação de máquinas, o Armazém nº 4 do complexo Industrial referido em 2.º supra (fracção “D”),

4.º

A ré, por força do referido contrato sempre ocupou e fruiu o Armazém nº 4.

5.º

Foi convencionado que a renda anual seria de 18.000,00€ paga em duodécimos de 1.500,00, actualizável, anualmente de harmonia com o coeficiente aprovado para o efeito,

6.º

e que a mesma seria paga mensalmente ao senhorio, no primeiro dia útil do mês anterior a que respeitar,

7.º

No ano de 2023 as partes fixaram a renda no montante de 1.110,29 €;

8º

No ano de 2024 as partes fixaram a renda no montante de 1.187,34 €

9º

A A. de janeiro de 2023, até à data, uma vez efectuada a necessária retenção na fonte (IRC), recebeu da R. as seguintes quantias:

- No dia 13.01.2023, a quantia de €832,72, para pagamento da renda relativa ao mês de fevereiro de 2023 que se vencia no dia 01 de janeiro de 2023;
- No dia 10.02.2023, a quantia de €832,72, para pagamento da renda relativa ao mês de Março de 2023 que se vencia no dia 01 de fevereiro de 2023;
- No dia 27.04.2023, a quantia de €1.665,44, para pagamento das rendas relativas aos meses de Abril e Maio de 2023, que se venciam no dia 01 de Março de 2023 e 01 de Abril de 2023, respectivamente.

- No dia 06.07.2023, a quantia de €832,72, para pagamento da renda relativa ao mês de Junho de 2023 que se vence no dia 01 de Maio de 2023;
- No dia 01.08.2023, a quantia de €832,72 para pagamento da renda relativa ao mês de Julho que se vence no dia 01 de junho de 2023;
- No dia 15.09.2023, a quantia de €832,72, para pagamento da renda relativa ao mês de Agosto que se vence no dia 01 de julho de 2023;
- No dia 27 de Outubro de 2023, da quantia de 832,72 €, para pagamento da renda do mês de Setembro de 2023, que se venceu em 1 de Agosto do mesmo ano
- No dia 14.12.2023, a quantia de €832,72, para pagamento da renda relativa Outubro e que se venceu em 1 de Setembro do mesmo ano;
- No dia 27 de Fevereiro de 2024, antes da citação para os presentes autos a quantia de 1.781,00 € (890,50 x 2) para pagamento das rendas de respeitantes aos meses de Janeiro e Fevereiro;

10.º

R. procedeu no dia 8 de Abril de 2024 ao depósito na Banco 1... do montante global de 4.840,42 €, respeitando:

- a quantia de 1054,77 € à renda e indemnização relativa ao mês de Novembro de 2023;
- a quantia de 1054,77 € à renda e indemnização relativa ao mês de Dezembro de 2023;
- A quantia de 237,47 € relativa à indemnização respeitante ao pagamento tardio da renda de Janeiro de 2024;
- A quantia de 237,47 € relativa à indemnização respeitante ao pagamento tardio da renda de Fevereiro de 2024;
- a quantia de 1.127,97 € à renda e indemnização relativa ao mês de Março de 2024; e
- a quantia de 1.127,97 € à renda e indemnização relativa ao mês de Abril de 2024;

11º

A renda relativa ao mês de junho de 2024 foi paga no dia 9 de Julho:

12º

A renda relativa ao mês de julho de 2024 foi paga no dia 2 de Setembro;

13º

A renda relativa ao mês de agosto de 2024 foi paga no dia 16 de Setembro;
[Factos alegados no requerimento datado de 13.02.2025 e sujeitos a contraditório].

14º

A A. interpelou a R. por várias vezes, nomeadamente, por intermédio de cartas registadas, para que a mesma procedesse ao pagamento pontual das rendas e ao pagamento das rendas em atraso acrescidas da indemnização de 20%, tal como previsto no artigo 1041.º do Código Civil, e sob pena de resolução contratual.

15º

O contrato aludido em 7.º supra, refere na sua cláusula 6ª que “as obras no interior do arrendado ficam a cargo do inquilino, e, todas as benfeitorias realizadas pelo mesmo ficam a fazer parte integrante do arrendado, desde que autorizadas, não havendo, por isso, direito de indemnização ou retenção seja a que titulo for”.

16º

A R., sem qualquer autorização ou consentimento da A. colocou na cobertura do arrendado, vários painéis solares,

15.º

Os referidos painéis solares já foram retirados pela ré [Facto novo confessado pela legal representante da Autora na audiência final].

*

Factos não Provados:

Não se provaram mais factos alegados com relevo para a boa decisão da causa nomeadamente que:

1. O contrato promessa de arrendamento que a A. juntou aos autos tinha por objecto o Armazém nº 5.
2. Devido à necessidade de se proceder à construção de escritórios nesse armazém nº 5, ambas as partes, por mútuo acordo, deram aquele contrato por rescindido.
3. Na sequência da alegada rescisão, A e R. celebraram então, de forma verbal, um novo contrato de arrendamento, relativo ao armazém nº 4.
4. A colocação dos painéis solares implicou que as telhas da cobertura fossem furadas para fixação da estrutura dos painéis solares.
5. O que no futuro poderá constituir e certamente constituirá um problema para a boa vedação da cobertura, com os inerentes prejuízos para a A.».

*

8. Impugnação da decisão da matéria de facto atinente ao ponto 14 dos factos provados:

A Recorrente discorda da redacção dada ao ponto 14 dos factos provados, por entender que não tem correspondência com o documento n.º 23 da P.I. que suporta os mesmos e propõe a seguinte redacção alternativa:

«A A. interpelou a R. por três vezes, por intermédio de cartas registadas, para que a mesma procedesse ao pagamento das rendas em atraso acrescidas da indemnização de 20%, tal como previsto no artigo 1041.º do Código Civil, e sob pena de resolução contratual.».

Considerando que se mostram cumpridos minimamente os requisitos previstos no art. 640.º, do CPC, importa apreciar a impugnação.

Analisando o Ponto 14.º dos factos provados:

“14.º - A A. interpelou a R. por várias vezes, nomeadamente, por intermédio de cartas registadas, para que a mesma procedesse ao pagamento pontual das rendas e ao pagamento das rendas em atraso acrescidas da indemnização de

20%, tal como previsto no artigo 1041.º do Código Civil, e sob pena de resolução contratual.”.

Na motivação da sentença a este propósito consta o seguinte:

«Encontra-se junta aos autos a carta datada de 10 de julho de 2023 - doc. nº 23 - onde a A. dava um ultimato à R. para pagamento das rendas que se encontravam em atraso sob pena de resolução do contrato.».

Ora, o modo de redacção do ponto 14 e o modo de redacção da alteração proposta pela Recorrente, são apenas mero resumo ou síntese dos factos concretos relevantes que constam da carta remetida à Ré, por isso, são ambos conclusivos, encerram juízos de valor e conceitos jurídicos e por isso podem mais facilmente dar azo a diversas formas de interpretação.

Então, a redacção mais correcta do ponto 14 é passar a nele constar o teor da comunicação datada de 10 de julho de 2023, correspondente ao teor objectivo do documento n.º 23 junto com a Petição Inicial.

Acresce ainda que, como admite a própria Recorrente, tal sucedeu em três ocasiões, portanto, importa apreciar os correspondentes documentos constantes dos autos, apesar de não terem sido expressamente mencionados na motivação da sentença.

Em consequência disso, devem ainda ser aditados mais dois pontos de facto, para terem correspondência com a realidade material:

- um relativo à comunicação datada de 21 de dezembro de 2021, correspondente ao teor objectivo do documento junto com o Requerimento de 21/04/2024;
- outro relativo à comunicação datada de 19 de Junho de 2023, correspondente ao teor objectivo do documento n.º 22 junto com a P.I.

Nesta sequência, o ponto 14 deve ser subdividido em três partes, correspondentes às três comunicações enviadas e passar então a ter a seguinte redacção:

«**14.1** – Por carta datada de **21 de dezembro de 2021**, endereçada à Ré pelo Mandatário da Autora e em nome desta, consta o seguinte:

“Registado C/AR... Encontrando-se V. Exa., na qualidade de arrendatário..., em atraso com o pagamento das rendas, venho junto de V. Exa, em representação dos mesmos, solicitar, sob pena de resolução contratual, o pagamento de todas

as rendas que se encontram em atraso, no prazo máximo de 08 dias, acrescidas da indemnização de 20%, prevista no artigo 1041º do C. Civil...”.

14.2- Por carta datada de 19 de junho de 2023, endereçada à Ré pelo Mandatário da Autora e em nome desta, consta o seguinte:

“Registado C/AR... Encontrando-se V. Exa., na qualidade de arrendatário..., em atraso com o pagamento das rendas, venho junto de V. Exa, em representação dos mesmos, solicitar, sob pena de resolução contratual, o pagamento de todas as rendas que se encontram em atraso no prazo máximo de 08 dias acrescidas da indemnização de 20% prevista no art. 1041.º, do C. Civil...”.

14.3- Por carta datada de 10 de julho de 2023, endereçada à Ré pelo Mandatário da Autora e em nome desta, consta o seguinte:

“Registada... Encontrando-se V. Exa., na qualidade de arrendatário..., em atraso com o pagamento das rendas relativas aos meses de junho e julho de 2023, que se venceram no dia 01 dos referidos meses e encontrando-se V. Exa. sistematicamente em atraso com o pagamento de rendas e consecutivamente a pagá-las fora do prazo de vencimento, venho junto de V. Exa., mais uma vez, em representação dos meus supra indicados clientes, solicitar o pagamento das rendas que se encontram em dívida, no prazo máximo de 05 dias acrescidas da indemnização de 20% prevista no art. 1041.º, do CC, sob pena dos meus constituintes se reservarem no direito de recusarem o recebimento das rendas seguintes enquanto não for cumprido o pagamento das duas rendas que têm em atraso e/ou de resolverem o contrato nos termos legais, o que certamente farão em caso de não cumprimento atempado do solicitado na presente missiva...”.».

*

9. Reapreciação jurídica da causa - saber se estão reunidos os pressupostos para resolução do contrato de arrendamento por atraso no pagamento de rendas:

Na presente acção a Autora pretende essencialmente se decrete a resolução do contrato de arrendamento com fundamento no atraso no pagamento de rendas superior a três meses, com fundamento no atraso superior a 8 dias no pagamento de mais de quatro rendas e com fundamento na realização de obras não consentidas.

A sentença recorrida considerou caducado o direito da Autora à resolução do contrato de arrendamento com fundamento no atraso no pagamento de rendas superior a três meses porque a Ré efectuou em momento anterior à apresentação da sua contestação depósito na Banco 1... das rendas que do seu ponto de vista se encontravam em falta à data da propositura da acção, acrescidas da indemnização de 20% prevista na lei.

A sentença recorrida considerou ainda não se verificar o fundamento de realização de obras não consentidas.

Não obstante, a sentença recorrida considerou existir fundamento para decretar a resolução do contrato de arrendamento pelos seguintes motivos:

«Porém, apesar de as rendas se encontrarem pagas, não se pode olvidar que o arrendatário se constitui em mora superior a oito dias nos meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Abril, Agosto, Setembro e Outubro de 2023 e Junho, Julho e Agosto de 2024 e que foi advertido por carta registada com a/R datada de 10 de julho de 2023 para proceder para pagamento das rendas que se encontravam em atraso sob pena de resolução do contrato.

Face ao exposto, entende-se que é inexigível ao senhorio manutenção do arrendamento, nos termos do disposto nos nºs 4 e 6 do artº 1083.º Código Civil e, conseqüentemente deve ser reconhecido à autora o direito à resolução do contrato de arrendamento identificado na p.i.».

É deste segmento da sentença que a Recorrente discorda porque entende que a Autora não deu cumprimento a um dos pressupostos legalmente exigidos no art. 1083.º, do CC: «para que se possa socorrer daquela previsão legal, o senhorio teria que, nos termos do preceituado no nº 6 do mesmo preceito, informar o arrendatário, mediante carta registada com aviso de recepção, de que era sua intenção, após o terceiro atraso no pagamento da renda, pôr fim ao arrendamento na sequência dos atrasos no pagamento das rendas» e ainda que «... o senhorio teria que fazer um “ultimato” à arrendatária no sentido de lhe comunicar que, tendo-se verificado o pagamento de três rendas com mora superior a oito dias, era sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos, isto é, se se verificassem novos atrasos no pagamento de rendas com mora superiores a oito dias» o que nunca fez.

Apreciando.

Muito sinteticamente, entre outros, existem dois fundamentos autónomos para o senhorio poder resolver o contrato de arrendamento:

- Mora superior a três meses no pagamento de pelo menos uma renda:

“É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.os 3 a 5 do artigo seguinte” – art. 1083.º, n.º 3, do CPC.

- Mora superior a oito dias no pagamento de pelo menos cinco rendas, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato:

“É ainda inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento no caso de o arrendatário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, com referência a cada contrato, não sendo aplicável o disposto nos n.os 3 e 4 do artigo seguinte” – art. 1083.º, n.º 4, do CPC.

Está em causa esta última situação.

Vejamos o modo de operar esta específica resolução do contrato:

E “No caso previsto no n.º 4, o senhorio apenas pode resolver o contrato se tiver informado o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, após o terceiro atraso no pagamento da renda, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos” – cfr. art. 1083.º, n.º 6, do CC.

Da conjugação dos apontados preceitos resulta ser fundamento para operar a resolução do contrato a verificação de atraso superior a oito dias no pagamento de mais de quatro rendas (ou seja, pelo menos de cinco rendas) seguidas ou interpoladas (neste caso no prazo máximo de 12 meses) desde que, após a verificação do terceiro atraso o senhorio tenha informado o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos.

É compreensível a imposição ao senhorio daquela *específica* informação bastante precisa de que pretende pôr fim ao contrato de arrendamento ao terceiro atraso, não se tratando de um mero formalismo inútil, porque com esta forma de procedimento *profilática* o arrendatário sabe que se voltar a ocorrer pela quinta vez um atraso superior a oito dias no pagamento da renda existirá fundamento para decretar a resolução do contrato de arrendamento, sem qualquer possibilidade de *purgação* da mora prevista no art. 1084.º, n.º 3 e 4, do CC – cfr. art. 1083.º, n.º 4, do CC.

Portanto, após a verificação de atraso superior a 8 dias quanto a pelo menos três rendas seguidas ou interpoladas o senhorio é obrigado a informar o inquilino nos termos referidos e apenas à quinta renda em atraso pode legitimar a resolução do contrato.

Importa salientar que a exigência de o senhorio informar previamente o arrendatário mediante carta registada com aviso de recepção de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos (art. 1083.º, n.º 6, do CC) foi introduzida com a Lei n.º 13/2019, de 12.02.

Sobre esta questão, Edgar Alexandre Martins Valente^[1] destaca que “o propósito subjacente à referida alteração é claro e oportuno, existindo ainda um número não despreciable de arrendatários que, por desconhecimento ou pela crença de que o contrato se manterá perante o pagamento das rendas, ainda que fora do prazo para o efeito, desconsidera manifestamente o fundamento constante do n.º 4 do artigo 1083.º desde o seu aditamento ao preceito com a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto”, bem como, “segundo a alteração em apreço, a comunicação a realizar pelo senhorio nos termos do alterado n.º 6, antecede necessariamente a comunicação que terá de fazer para desencadear extrajudicialmente a cessação do contrato, ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 9.º, NRAU, assim permitindo ao arrendatário, por um lado, que este não seja confrontado por uma decisão-surpresa de cessação justificada do contrato e, por outro, que ao ter conhecimento de que se encontra em incumprimento, possa fazer cessar tal situação antes de atingir o momento em que será tarde demais, assim obstando a uma futura resolução contratual, de todo o modo, indesejável.”

Trata-se, assim, de um requisito de natureza substantiva introduzido pela citada Lei n.º 13/2019, de 12.02, que teve precisamente como confessado intuito a introdução de medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre arrendatários e senhorios, a reforçar a segurança e a estabilidade do arrendamento urbano e a proteger arrendatários em situação de especial fragilidade.

Com efeito, é entendimento pacífico da doutrina e da jurisprudência, a referida comunicação exigida pelo legislador com a Lei n.º 13/2019, de 12.02, no sentido de o senhorio informar de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos, é, sem margem para dúvidas, constitutiva do direito do senhorio à resolução, sendo assim entendida como condição sine qua non do respectivo exercício. O que significa dizer que sendo uma norma

de direito material condiciona o exercício do próprio direito de resolução, seja ele exercido pela via extrajudicial ou judicial.

Condiciona, assim, a citada Lei n.º 13/2019, de 12.02 a resolução do contrato ao envio de uma carta registada com aviso de recepção, após o terceiro atraso no pagamento, informando o arrendatário de que é sua intenção por fim ao arrendamento. Ou, como sugestivamente refere Edgar Valles^[2] “Deste modo, o arrendatário fica a saber que se acendeu a luz amarela e que qualquer descuido a transformará em vermelha”.

Volvendo ao caso concreto em apreciação, vejamos se dos factos provados resultou essa *específica* comunicação por parte da Autora à Ré.

Resulta dos factos provados constantes dos pontos 14.1, 14.2 e 14.3 que a Autora enviou à Ré três comunicações, datadas respectivamente de 21 de dezembro de 2021, 19 de junho de 2023 e de 10 de julho de 2023.

Basta atentar no teor das comunicações para compreender facilmente que em nenhuma delas a Autora informa a Ré que é sua *intenção* proceder à resolução do contrato devido ao atraso superior a oito dias no pagamento das rendas, antes pelo contrário, em todas elas é sempre concedido à Ré um prazo para esta proceder ao pagamento das rendas que nessa altura se encontravam em atraso sob pena de resolução do contrato, o que são realidades distintas.

Ou dito de outro modo, a Autora apenas advertiu a Ré para proceder ao pagamento das rendas em atraso sob pena de resolução do contrato se esta não as pagasse.

Por sua vez, configuraria um abuso do direito, na modalidade de *venire contra factum proprium*, o senhorio advertir o inquilino para pagar as rendas em atraso, no prazo de cinco ou de oito dias, sob pena de resolução e, uma vez pagas as rendas, resolver o contrato (art. 334.º, do CC).

Portanto, não foi dado cumprimento ao disposto no art. 1083.º, n.º 6, do CC, pela Autora, para configurar fundamento de extinção do contrato de arrendamento o atraso superior a oito dias no pagamento de quatro rendas seguidas ou interpoladas (neste caso no prazo de 12 meses).

No mesmo sentido, em situação muito semelhante, decidiu-se no Ac. TRC de 24/09/2024^[3] (Fernando Monteiro, proc. n.º 1125/23.0T8CTB.C1).

Deste modo, em suma, porque a Autora não informou especificamente a Ré de que é sua intenção pôr termo ao contrato de arrendamento, antes pelo

contrário, concedeu a esta novo prazo para pagamento das rendas, não existe fundamento para pôr fim ao contrato, impondo-se consequentemente julgar procedente o recurso de apelação e revogar a sentença recorrida, absolvendo a Ré Recorrente do pedido.

*

10. Responsabilidade Tributária

As custas são da responsabilidade da Recorrida

*

III. DISPOSITIVO

Nos termos e fundamentos expostos,

- Acordam os Juízes do Tribunal da Relação do Porto em julgar procedente o recurso de apelação e revogar a sentença recorrida, absolvendo-se a Recorrente do pedido.

- Custas a cargo da Recorrida.

*

Porto, 23/2/2026

Data e assinaturas certificadas

Relator: Filipe César Osório

1.º Adjunto: Maria de Fátima Andrade

2.º Adjunto: Teresa Fonseca

[1] Edgar Alexandre Martins Valente, in “Arrendamento Urbano - Comentário às alterações legislativas introduzidas ao regime vigente”, Almedina 2019, pág. 27-28, em comentário ao artigo 1083.º do CC.

[2] Edgar Valles, in “Arrendamento Urbano - Constituição e extinção”, 4.ª ed. Almedina, pág. 200.

[3]

<https://www.dgsi.pt/>

jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/7b7f21315dcb9a0380258bab004c

OpenDocument