

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 112/25.8T8LAG. E1**

**Relator:** MARIA EMÍLIA MELO E CASTRO

**Sessão:** 26 Fevereiro 2026

**Votação:** UNANIMIDADE

**SENTENÇA CÍVEL**

**MODELOS**

**EXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO**

**VENCIMENTO**

**SANÇÃO PECUNIÁRIA COMPULSÓRIA**

## Sumário

1. O disposto no n.º 4 do artigo 607.º do Código de Processo Civil faz parte do modelo legal da sentença cível, sendo esse modelo uma regra que não esgota todas as hipóteses processuais aplicáveis segundo a lei adjetiva.
2. Numa situação de revelia operante não existe qualquer análise crítica da prova a efetuar, uma vez que por imposição legal, contida no artigo 567.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, os factos cuja prova não dependa de documento escrito (nesta parte, a alínea d) do artigo 568.º do mesmo Código) se têm como confessados pelo Réu.
3. Uma vez operada a confissão, segundo o que resulta do disposto n.º 2 do artigo 567.º Código Processo Civil, o processo encaminha-se para um desfecho abreviado, devendo, após as alegações sobre a questão de direito, ser proferida sentença. Nesta, o juiz considerará aquele manancial de factos (sobre o qual, como se disse, nenhuma análise crítica cabe empreender) e limitar-se-á a aplicar-lhe o Direito.
4. O artigo 1045.º Código Civil contém duas disciplinas distintas, com pressupostos também díspares, que remetem para os conceitos de exigibilidade e de vencimento. Na situação típica do n.º 1 do artigo 1045.º do Código Civil, a entrega da coisa locada é imediatamente exigível, mas mantendo-se o arrendatário no uso da mesma, fica obrigado ao pagamento da renda, enquanto compensação por essa utilização, a fim de evitar um locupletamento ilegítimo e sem necessidade de recurso ao instituto do enriquecimento sem causa. Já a previsão do n.º 2 do mesmo artigo exige que o arrendatário esteja constituído na necessidade de entrega da coisa arrendada, ou seja, que o mesmo se encontre em mora, por ter sido interpelado para entregar o imóvel.

5. A sanção pecuniária compulsória prevista no n.º 1 do artigo 829.º-A do Código Civil é aplicável, nos termos textuais da previsão legal, a prestações de facto. A entrega do imóvel locado no final do arrendamento e o pagamento da renda devido (em singelo ou em dobro) até essa restituição não constituem prestações de facto.

(Sumário da Relatora)

## **Texto Integral**

**Processo n.º 112/25.8T8LAG. E1**

**Forma processual** – ação declarativa sob a forma comum de processo

**Tribunal Recorrido** – Juízo de Competência Genérica de Lagos – Juiz 2

**Recorrente** – (...)

**Recorridos** – (...) e (...)

**\*\***

Acordam os Juízes Desembargadores da 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora:

## **Relatório**

### **I. Identificação das partes e descrição do objeto da ação**

(...) e (...) intentaram a ação declarativa acima identificada, sob a forma comum de processo, contra (...), pela qual peticionaram a declaração de validade da oposição à renovação do contrato de arrendamento que identificaram e a condenação da Ré nas seguintes prestações:

- a) entrega imediata do imóvel locado;
- b) pagamento de uma indemnização equivalente ao dobro da renda desde 31 de agosto de 2024 até efetiva entrega do locado;
- c) pagamento de juros sobre essa indemnização;
- d) pagamento de uma sanção pecuniária compulsória no valor diário de 50 euros por cada dia de atraso na entrega do locado;
- f) reposição do local arrendado no estado que se encontrava, com exceção do desgaste proveniente da sua prudente utilização.

Alegaram, em síntese, que a Ré recebeu, por transmissão, o direito ao arrendamento do imóvel que identificaram, nos termos do artigo 1106.º, n.º 1, alínea c), Código Civil, tendo os Autores se oposto à renovação desse contrato e informado aquela de que deveria entregar o locado no dia 31 de agosto de 2024, sendo que a Ré não entregou o imóvel e continua a transferir para os Autores a quantia de € 427,76, pelo que foi informada de que esse montante

não seria havido como renda, mas como indemnização pela ocupação indevida do imóvel.

\*

Citada a Ré na sua pessoa, a mesma não apresentou contestação, pelo que, em 20 de março de 2025, foi proferido despacho que julgou confessados os factos articulados na petição inicial.

\*

Foi proferida, em 3 de outubro de 2025, sentença de cujo trecho decisório ficou a constar:

*“Em face do exposto, julgo a presente ação totalmente procedente, por provada, e, em consequência:*

*1. Reconheço a validade da declaração da oposição à renovação do contrato de arrendamento com efeito a 31 de agosto de 2024;*

*2. Condeno a Ré a entregar imediatamente aos Autores o prédio por si ocupado, livre e desocupada de pessoas e bens, em condições de conservação como o recebeu e com o respectivo recheio constante da lista anexa ao contrato;*

*3. Condeno a Ré no pagamento de uma indemnização correspondente ao dobro da renda estipulada (artigo 1045.º/2, do Código Civil), desde 1 de Setembro de 2024; até entrega efectiva do prédio ocupada pela Ré, a liquidar em execução de sentença, bem como no pagamento dos juros à taxa legal sobre a indemnização devida contados à data do vencimento de cada uma dos montantes mensais devidos a título de indemnização;*

*4. Condeno a Ré no pagamento de sanção pecuniária compulsória, nos termos do artigo 829.º-A do Código Civil, ao valor diário de € 20,00 (vinte euros) por cada dia de atraso em caso de inobservância do decidido.*

*Custas a cargo da Ré (artigo 527.º do CPC).*

*Fixo à ação o valor de € 14.971,60.*

*Registe e Notifique”.*

\*

## **II. Objeto do recurso.**

Não se conformando com essa sentença, a Ré interpôs o presente recurso de apelação, culminando as suas alegações com as conclusões que se transcrevem:

*“1. No entender do aqui Recorrente, o recurso é admissível e tempestivo.*

*2. A Recorrente não contestou por impedimento legítimo relacionado com o acesso à proteção jurídica e ainda em face, da sua incapacidade económica para suportar os honorários de Advogado, taxa de justiça e demais encargos com o processo.*

*3. A sentença viola o artigo 20.º da Constituição da República Portuguesa e o*

*princípio do contraditório.*

*4. A sentença recorrida padece de nulidade por falta de fundamentação, nos termos do artigo 607.º, n.º 4, do Código de Processo Civil.*

*5. A Recorrente entende que, o documento de alteração ao contrato de arrendamento datado de 19/02/2024, é anulável por coação moral, conforme artigos 255.º e 256.º do Código Civil.*

*6. A aplicação automática do artigo 1045.º, n.º 2, do Código Civil ao caso concreto da Recorrente, é ilegal.*

*7. A douta sentença recorrida ignora o direito à habitação, à existência de três crianças menores a cargo da Recorrente e o princípio constitucional da proporcionalidade.*

*8. A sanção pecuniária compulsória, nos termos do artigo 829.º-A, n.º 1, do Código Civil não é aplicável, dado que a prestação em causa (entrega do imóvel pela Recorrente), não é uma prestação de facto infungível.*

*9. Requer-se a revogação da sentença, no sentido de:*

*a. Reconhecer a anulabilidade do documento de alteração datado de 19/02/2024;*

*b. Absolver o Recorrente da condenação à entrega imediata do imóvel;*

*c. Absolver a Recorrente da indemnização correspondente ao dobro da renda, desde 01/09/2024 até à entrega efetiva do locado;*

*d. Absolver a Recorrente da sanção pecuniária compulsória, nos termos do artigo 829.º-A, n.º 1, do Código Civil, pela sua inaplicabilidade ao caso concreto”.*

.

**Concluiu as suas alegações, pedindo a alteração ou anulação da sentença recorrida, nos termos pugnados naquela motivação.**

\*

Os Recorridos apresentaram contra-alegações, sustentando a improcedência do recurso e pugnando pela manutenção da sentença recorrida.

\*

### **III. Questão a solucionar**

Consideradas as conclusões do recurso e a inexistência de atividade oficiosa a empreender, as questões a solucionar neste acórdão são as seguintes:

i) Saber se a sentença recorrida é nula por falta de fundamentação;

ii) Saber se a mesma decisão viola o disposto no artigo 20.º da Constituição da República Portuguesa, o direito à habitação ou o princípio da proporcionalidade;

iii) Se a sentença errou por não ter reconhecido a anulabilidade da alteração do contrato, por coação moral;

iv) Se a aplicação do disposto no artigo 1045.º, n.º 2, do Código Civil ao caso

concreto é ilegal;

v) Se a sentença errou ao aplicar ao caso a sanção pecuniária compulsória prevista no n.º 1 do artigo 829.º-A do Código Civil.

\*

## **Fundamentação**

### **I. Factos provados**

Na sentença sob recurso, convocando-se o disposto no n.º 3 do artigo 567.º do Código Processo Civil, não se elaborou o elenco de factos provados e não provados, entendendo-se como matéria de facto demonstrada a alegada pelos Autores na respetiva petição inicial.

Em benefício da subsunção jurídica necessária à decisão do recurso, adota-se a técnica inversa e passa-se à enunciação dos factos com relevância para a mesma decisão que devem considerar-se demonstrados.

São eles:

1. Os Autores têm inscrita a seu favor no registo predial, a aquisição, por partilha de herança, do prédio urbano composto de edifício de rés-do-chão, 1.º andar e logradouro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o n.º (...), da freguesia da (...), e inscrito na matriz sob o artigo (...), da mesma freguesia.
2. Em 2 de Setembro de 2021, os Autores acordaram com (...) e (...) o arrendamento desse imóvel, pelo prazo de 3 anos, com início a 1 de setembro de 2021 e terminando a 31.08.2024.
3. Foi convencionado o pagamento de uma renda de 400,00 euros, que na data do termo previsto para o arrendamento era de € 427,76.
4. O imóvel foi arrendado com o recheio constante do inventario anexo ao escrito de arrendamento.
5. (...) faleceu no dia 25 de junho de 2023, no estado de casado com (...).
6. Esta última, por documento entregue aos Autores, declarou rescindiu o contrato de arrendamento, informando não pretender continuar com o arrendamento, com efeitos a partir de 01.07.2023, o que foi aceite por aqueles outros.
7. Residia no locado a filha do (...), ora Ré, que vivia em economia comum com seu pai.

8. Esta declarou ter-lhe sido transmitido o direito ao arrendamento, o que foi aceite pelos Autores por carta registada com aviso de receção datada de 15-11-2023, enviada no dia 17-11-2023 e recebida pela Ré a 22.11.2023.

9. Nessa mesma carta os Autores interpelaram a Ré para pagar as rendas em atraso, comunicaram o aumento de renda, e declararam que se opunham à renovação do contrato, informando a Ré que teria de entregar o locado a 31.08.2024.

10. Foi elaborada em 19-02-2024 uma alteração ao contrato, subscrita pelos Autores e pela Ré, na qual se estabeleceu que o contrato terminava a 31.08.2024, tendo a segunda reconhecido que os primeiros se haviam oposto renovação e que a casa teria de ser entregue a 31.08.2024.

11. Porque a Ré continuava sem pagar rendas, foi a mesma interpelada pelo advogado em representação dos Autores, para pagar a rendas em atraso, por carta registada datada de 02-04-2024, carta que a Ré recebeu no dia seguinte, tendo pago as rendas em dívida.

12. Em carta registada com aviso de receção, datada de 11 de novembro de 2024, os Autores declararam, além do mais, o seguinte:

*“Serve a presente para reiterar que, como é do seu conhecimento e de acordo com notificações anteriores, o seu contrato de arrendamento terminou no passado dia 31 de agosto.*

*Não tendo você, até esta data, procedido à desocupação do imóvel e à entrega das respetivas chaves, vimos por este meio notificá-la, mais uma vez para proceder à referida desocupação com a máxima urgência”.*

13. Essa carta foi recebida pela Ré em data indeterminada, tendo o respetivo aviso de receção sido devolvido em 19 de novembro de 2024.

14. A ré continua a transferir a quantia de € 427,76 para a conta dos Autores, tendo sido informada nessa carta que tais quantias não seriam havidas como rendas, mas como indemnização pela ocupação indevida.

\*

## **II. Aplicação do Direito.**

### **i) Nulidade da sentença por falta de fundamentação**

A Recorrente imputa à sentença recorrida a nulidade por falta de fundamentação, convocando, para o efeito, o disposto no artigo 607.º, n.º 4, do Código de Processo Civil.

*Segundo esta norma “na fundamentação da sentença, o juiz declara quais os factos que julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas, indicando as ilações tiradas dos factos instrumentais e especificando os demais fundamentos que foram decisivos para a sua convicção; o juiz toma ainda em consideração os factos que estão admitidos por acordo, provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito, compatibilizando toda a matéria de facto adquirida e extraindo dos factos apurados as presunções impostas pela lei ou por regras da experiência”.*

A norma transcrita faz parte do modelo legal da sentença, constituindo esse modelo uma regra que não esgota todas as hipóteses processuais aplicáveis segundo a lei adjetiva.

Numa situação de revelia operante, como a que está subjacente à sentença recorrida, inexistente qualquer análise crítica da prova a efetuar, uma vez que por imposição legal, contida no artigo 567.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, os factos cuja prova não dependa de documento escrito (cfr., nesta parte, a alínea d) do artigo 568.º do mesmo Código) se têm como confessados pelo Réu.

A confissão é, ela mesma, um meio de prova e o seu efeito é a demonstração do facto com força probatória plena (artigos 352.º e 358.º, n.º 1, do Código de Processo Civil). Neste caso, trata-se de uma confissão ficta que não depende de qualquer declaração do confitente, mas que o legislador associa ao comportamento omissivo do demandado.

Demonstrados, por imposição legal, os factos articulados pelo Autor, não pode obviamente o juiz ingressar na discussão da sua verificação ou analisar provas, sem embargo do dever de extrair dos documentos acima referidos (relembre-se, documentos de que dependa a prova de determinados factos) a matéria que eles demonstram.

Uma vez operada a confissão, segundo o que resulta do disposto n.º 2 do artigo 567.º do Código de Processo Civil, o processo encaminha-se para um desfecho abreviado, devendo, após as alegações de direito, ser proferida sentença. Nesta, o juiz considerará aquele manancial de factos (sobre o qual, como se disse, nenhuma análise crítica cabe empreender) e limitar-se-á a aplicar-lhe o Direito.

*“A situação de revelia gera o encurtamento da tramitação. Confessados os factos por ausência de contestação, não há mais articulados. Além disso, ocorre supressão de todas as etapas ou atos processuais cuja existência radica*

*na controvérsia acerca dos factos da causa e à necessidade de produzir prova quanto aos mesmos. Assim sendo, assumida nos autos a situação de revelia, o processo passa imediatamente para um momento de alegações escritas sobre a matéria de direito (única vertente ainda em aberto, pois a matéria de facto está assente)” (António Abrantes Geraldès, Paulo Pimenta, Luís Filipe Pires de Sousa, Código Processo Civil Anotado, vol. I, Almedina, pág. 630)*

Quanto à subsunção jurídica, como se extrai do texto da fundamentação da decisão recorrida, foi seguido, no caso, o disposto no n.º 3 do artigo 567.º do Código de Processo Civil que constitui mais uma exceção ao modelo legal de sentença.

Segundo essa norma, se a solução jurídica for manifestamente simples, não é exigível a descrição dos factos provados, limitando-se a decisão à identificação das partes, à fundamentação sumária (de direito) do julgado e ao trecho decisório

*“O preceito do n.º 3 deve-se ao diploma intercalar de 1985 e teve em vista simplificar a elaboração da sentença. Quando a resolução da causa revista manifesta simplicidade, a sentença pode limitar-se à decisão propriamente dita, precedida de simples identificação das partes e duma fundamentação sumária, não estando assim sujeita ao rigor imposto pelo artigo 607.º, n.ºs 2, 3 e 4” (João Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, Código de Processo Civil anotado, volume 2.º, 3ª Edição, Almedina, pág. 538).*

Conclui-se que a forma a que obedeceu a sentença prolatada na ação tem apoio legal, inexistindo, por consequência, a nulidade que a Recorrente lhe aponta.

## **ii) Violação do artigo 20.º da Constituição da República Portuguesa, do direito à habitação e do princípio da proporcionalidade.**

A Recorrente sustenta que foi ofendido o seu direito de defesa, uma vez que não apresentou contestação por razões que não lhe são imputáveis (insuficiência económica associada ao indeferimento de vários pedidos de apoio judiciário), não tendo o Tribunal recorrido ponderado “(...) o impedimento legítimo apontado pela Ré, quando esta juntou ao processo requerimento a explicar que ainda não lhe havia sido nomeado um Patrono e que não tinha condições para suportar os custos com a contratação de um Advogado e suportar as taxas de justiça, violando assim o direito ao processo equitativo, consagrado no artigo 20.º da CRP, a proibição de indefesa, conforme o artigo 3.º do CPC e ainda, o dever de adequação formal, nos termos do artigo 547.º do CPC”.

A invocação dirige-se, não à sentença que está sob o escrutínio deste recurso, mas a dois despachos prolatados anteriormente na ação, em 20 de março de

2025, pelos quais, segundo deles se fez constar, foi indeferida a nomeação, pelo Tribunal, de um patrono à Ré e a concessão a esta de prazo para solicitar a respetiva nomeação ao abrigo do instituto do apoio judiciário.

Esses despachos não estão sob o objeto deste recurso e, tendo sido oportunamente notificados à Ré, transitaram em julgado, pelo que não cabe aqui curar dos eventuais fundamentos para a sua revogação, mas apenas reconhecer que, nessa parte, as conclusões de recurso da Ré são estranhas ao objeto da discussão (a sentença), pelo que não serão consideradas.

Ainda em sede de alegadas violações do texto da Lei Fundamental, a Recorrente aduz, nas suas conclusões, que *“a douta sentença recorrida ignora o direito à habitação, à existência de três crianças menores a cargo da Recorrente e o princípio constitucional da proporcionalidade”*.

A Recorrente falha em explicar de que modo ou por que meio a sentença recorrida fez uma ou mais interpretações da lei que ponham em causa o direito à habitação ou o convocado princípio da proporcionalidade.

A mesma decisão aplicou a lei ordinária e nesta foi o legislador que procedeu, como é sua incumbência e prerrogativa, à conformação e concretização dos direitos e dos princípios constitucionais.

Em concreto, quanto ao direito à habitação, lê-se, com relevo essa conformação pela lei ordinária:

*“I - O direito à habitação, ou seja, o direito a ter uma morada condigna, como direito fundamental de natureza social, é um direito a prestação, que implica determinadas acções ou prestações do Estado.*

*II - Trata-se de um direito cujo conteúdo não pode ser determinado ao nível das opções constitucionais, antes pressupõe uma tarefa de concretização e de mediação do legislador ordinário, e cuja efectividade esta dependente da chamada "reserva do possível", em termos políticos, económicos e sociais.*

*III - O direito a habitação, como direito social que é, quer seja entendido como um direito a uma prestação vinculada, reconduzível a uma mera pretensão jurídica, ou antes como um autêntico direito subjectivo inerente ao espaço existencial do cidadão, não confere a este um direito imediato a uma prestação efectiva, já que não é directamente aplicável nem exequível por si mesmo.*

*IV - O direito a habitação tem, assim, o Estado – e, igualmente, as regiões autónomas e os municípios – como o único sujeito passivo – e nunca, ao menos em princípio, os proprietários de habitação ou os senhorios. Considerando a sua natureza, não é susceptível de conferir por si mesmo, e para além do quadro das soluções legais, a pessoa residente no prédio um direito, judicialmente exercitável, de impedir a caducidade do contrato de arrendamento para habitação por morte do arrendatário”* (sumário do Acórdão

do Tribunal Constitucional de 01 de abril de 1992, no processo n.º 90-0104, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Para que a decisão sob escrutínio deste recurso pudesse ofender o direito à habitação constitucionalmente garantido, ou o princípio da proporcionalidade, era mister que a mesma tivesse aplicado uma norma que merecesse esse desvalor (de inconstitucionalidade) ou feito da lei aplicável uma interpretação que importasse esse mesmo efeito.

Nada disso a Recorrente densifica, pelo que esse enunciado das suas conclusões de recurso se revela, sem mais, improcedente.

### **iii) Anulabilidade da alteração do contrato por coação moral**

A Recorrente sustenta ainda que a sentença recorrida deveria ter considerado que a alteração ao contrato de arrendamento, alegada na petição inicial, havia sido obtida por coação moral, sendo, nessa medida anulável, nos termos dos artigos 255.º e 256.º do Código Civil.

Como é consabido, o direito processual civil nacional é enformado pelo princípio do dispositivo, que tem aplicação, entre outras vertentes, na conformação do objeto do processo.

Nessa perspetiva, são as partes, e não o Tribunal, que caracterizam o processo quanto ao objeto da discussão que nele vai ter lugar.

Concretizando: de acordo com o mesmo princípio, incumbe ao Autor formular os pedidos e substanciar em factos (os factos essenciais nucleares) a causa de pedir que escolheu para suportar essa pretensão. Por contraponto, incumbe ao Réu, enquanto parte do seu ónus de defesa, enunciar, alegando-os, os factos essenciais que preenchem as exceções, nomeadamente de direito material, de que se quer prevalecer.

Nada disto é novo e está, na lei adjetiva atual, devidamente plasmado no artigo 5.º, n.º 1.

Se a Ré não ofereceu qualquer defesa e, nessa medida, ficou sem alegar qualquer matéria com eficácia defensiva, é claro, perante aquele princípio estruturante do processo, que o Tribunal recorrido não poderia conhecer da exceção de anulabilidade da alteração contratual.

Não o poderia, não só, porquanto, não estavam alegados os factos de suporte da mesma (que só a Ré poderia aportar ao processo), mas também, uma vez que, como resulta do artigo 287.º, n.º 1, do Código Civil, a exceção perentória não pode ser conhecida oficiosamente. Tivesse-o feito, teria proferido uma sentença nula por excesso de pronúncia.

Assim e sem necessidade de mais considerações, improcede essa argumentação das conclusões de recurso.

#### **iv) Aplicação do disposto no artigo 1045.º, n.º 2, do Código Civil**

Neste trecho da sua motivação, a Recorrente insurge-se contra a aplicação do disposto no artigo 1045.º, n.º 2, do Código Civil por entender que a sentença recorrida presumiu a mora. Alega ainda que os Autores tiveram um comportamento contraditório, tendo dispensado a Ré de pagar rendas e depois exigido as mesmas.

Para conhecer deste fundamento do recurso há que remontar aos factos provados, consignados, para efeitos do recurso, na primeira parte deste acórdão.

Está demonstrado que entre os Autores e o antecessor da Ré foi celebrado um contrato de arrendamento pelo prazo de 3 anos, com início a 01 de setembro de 2021 e fim em 31 de agosto de 2024.

Está, bem assim, demonstrado que os Autores comunicaram à Ré que se opunham à renovação desse contrato e que a informaram que deveria entregar o imóvel no dia 31 de agosto de 2024.

Finalmente, encontra-se provado que entre as partes foi subscrito um acordo de adenda ao contrato inicial, no qual, além do mais, a Ré declarou ter conhecimento da oposição à renovação e do fim do arrendamento em 31 de agosto de 2024.

Em conformidade com o disposto no artigo 1081.º, n.º 1, do Código Civil “a cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário”.

Em comentário a esse artigo pode ler-se:

*“Extinto o contrato, o locatário tem o dever de restituir a coisa ao locador, visto cessar o seu direito de gozo. A não ser nas hipóteses em que o legislador estabeleça um tempo de diferimento da desocupação do locado (o artigo 1053.º prevê a manutenção do gozo do imóvel por seis meses após a verificação de um dos factos de caducidade predispostos nas alíneas b) e seguintes do artigo 1051.º; o artigo 1087.º consente a permanência do locatário por um mês após a resolução do contrato) o dever de restituição constitui-se assim que termine o contrato”* (Ana Afonso, Comentário ao Código Civil, Direito das Obrigações, Contratos em Especial, UCP Editora, pág. 429).

No caso vertente, o contrato de arrendamento terminou por oposição do senhorio à sua renovação, pelo que a desocupação do locado era imediatamente exigível de acordo com o citado n.º 1 do artigo 1081.º do Código Civil.

É sabido que os conceitos de exigibilidade e vencimento não são sinónimos.

*“A exigibilidade é a situação em que o credor pode exigir o cumprimento e o*

*vencimento é a situação em que o devedor está constituído na necessidade de cumprir*” (Catarina Serra, Lições de Direito da Insolvência, 3ª Edição, Almedina, pág. 59).

Da leitura do artigo 1045.º do Código Civil conclui-se que a lei contém duas disciplinas distintas, com pressupostos também díspares, que remetem para esses dois conceitos.

Segundo o n.º 1 *“se a coisa locada não for restituída, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o locatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado, exceto se houver fundamento para consignar em depósito a coisa devida”*.

Já de acordo com o n.º 2 *“logo, porém que o locatário se constitua em mora, a indemnização é elevada ao dobro”*.

Sobre essa dualidade ensina o Professor Pedro Romano Martinez:

*“O vencimento da obrigação de entrega da coisa não se dá, de imediato, no momento em que termina o contrato.*

*Extinto o contrato de locação, se o locatário não restituir imediatamente a coisa locada, nos termos do artigo 1045.º, n.º 1, do CC deve continuar a pagar a renda ou aluguer ajustados. Por conseguinte, prevê-se que, extinta a relação contratual, se o locatário não restituir a coisa locada, subsiste uma relação contratual de facto que lhe impõe o dever de continuar a pagar a renda ou aluguer ajustado, como se o contrato continuasse em vigor.*

*Contudo, se o locador interpelar o locatário para este proceder à entrega da coisa, não a restituindo, entra em mora. Assim, o locatário, extinto o contrato de locação, só entra em mora, relativamente à obrigação de restituir a coisa, depois de ter sido interpelado para a entregar. Extinto o contrato, torna-se necessário que o locador interpele o locatário, após o que, se este não restituir a coisa, entra em mora e tem de pagar o dobro da renda ou aluguer devido contratualmente (artigo 1045.º, n.º 2, do CC)”* (Contratos em Especial, Universidade Católica Portuguesa, pág. 189).

Sobre o n.º 1 do artigo 1045.º do Código Civil lê-se no comentário acima referido:

*“Mantendo-se o uso, sempre haveria enriquecimento do locatário se não efetuasse o pagamento do valor correspondente ao gozo da coisa, valor contratualmente estimado pelas partes”* (Ob. Cit. pág. 429).

A jurisprudência faz eco do entendimento de que o disposto no n.º 2 do artigo 1045.º do Código Civil apenas tem aplicação após a constituição do arrendatário em mora quanto à obrigação de restituição do locado (exemplificativamente, os Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa de 29 de maio de 2012, ECLI:PT:TRL:2012:1587.11.8TBCSC.L1.7.2B, de 17 de fevereiro

de 2009, ECLI:PT\_TRL\_2009:7949.2008.1.9E, do Tribunal da Relação do Porto de 26 de junho de 2025, no processo n.º 1338/21.9T8PRT.P1, do Tribunal da Relação de Lisboa de 19 de novembro de 2020, no processo n.º 5508/20.9T8SNT-A.L1-2, do Tribunal da Relação de Lisboa de 7 de outubro de 2021, no processo n.º 12886/20.8LSB.L1-8, de 10 de maio de 2018, processo n.º 869/14.1T8LSB.L1-8, do Tribunal da Relação de Évora de 16 de junho de 2016, no processo n.º 2591/14.4TBSTB.E1, estando todos os acórdãos sem a referência “ECLI” disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Aliás, o Acórdão citado pelos Autores, prolatado em 4 de maio de 2006 pelo Tribunal da Relação de Lisboa, também sufraga esse entendimento, consignando-se expressamente no respetivo sumário que *“o locatário que não restitua a coisa locada findo o contrato e que se constitua em mora tem de pagar indemnização correspondente ao dobro da renda ou aluguer estipulados (artigo 1045.º/2, do Código Civil)”* (processo n.º 3241/2006-8, sublinhado aditado ao original).

No Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 19 de novembro de 2020 pode ler-se:

*“(…) enquanto a “indemnização” do valor da renda simples tem apenas como fim evitar o enriquecimento sem causa do “arrendatário” que permanece no prédio “arrendado” depois da cessação do contrato sem que tenha sido interpelado para o restituir, a indemnização em dobro é uma indemnização em sentido próprio de uma mora subsequente a uma interpelação para entrega do locado, ou seja de um incumprimento culposo da obrigação de restituição”.*

E citando a Conselheira Maria Olinda Garcia (Arrendamentos para comércio e fins equiparados, Coimbra Editora, 2006, pág. 59), prossegue:

*«No n.º 1 daquele artigo não se estabelece, em rigor, uma sanção para a hipótese de incumprimento, mas sim uma específica medida de compensação pecuniária, que afasta a necessidade de recurso às regras do enriquecimento sem causa. Por confronto com a hipótese prevista no n.º 2, trata-se aqui de uma situação em que o arrendatário não está em mora, mas por alguma outra razão, como, por exemplo, acordo dos ex-contratantes na dilação da entrega ou dilação legal ou judicial, o arrendatário permanece transitoriamente no gozo desse bem, sendo assim justo que a este aproveitamento do imóvel corresponda o pagamento de uma específica remuneração, impropriamente designada por “indemnização”»* (processo n.º 5508/20.9T8SNT-A.L1-2, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Aplicando esses ensinamentos à situação em presença, conclui-se que apenas com a receção da carta em que foi expressamente interpelada para a restituição do locado (carta datada de 11 de novembro de 2024 e que a Ré recebeu em data não posterior a 19 de novembro de 2024), a Ré se constituiu

em mora no dever de entregar o objeto do arrendamento.

Nessa medida, até essa data é devido o pagamento da renda nos termos do n.º 1 do artigo 1045.º do Código Civil e, após a mesma, é aquela responsável pela indemnização prevista no n.º 2 do mesmo artigo.

Assiste, assim, razão à Recorrente quanto à impropriedade do cálculo da indemnização pela mora, feita na sentença recorrida.

Já não se acompanha, por não se alcançar, a contradição que a Recorrente aponta ao comportamento dos Recorridos. Terminado o contrato e independentemente da vontade dos senhorios subjacente a esse termo, ainda assim é devido o valor da renda, nos sobreditos termos, não existindo, na respetiva exigência qualquer contradição.

Concluindo este trecho da discussão, o recurso será procedente na parte relativa ao início do cálculo da indemnização prevista no n.º 2 do artigo 1045.º do Código Civil, que apenas é devida após 19 de novembro de 2024.

#### **v) Sanção pecuniária compulsória prevista no n.º 1 do artigo 829.º-A do Código Civil**

A sentença sob recurso condenou a Ré no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória de 20 euros por cada dia de atraso na observância do decidido.

A Recorrente insurge-se contra esse segmento da decisão por considerar que não estão verificados os pressupostos da norma aplicada pelo Tribunal.

Dispõe o n.º 1 do artigo 829.º-A do Código Civil o seguinte:

*“1 - Nas obrigações de prestação de facto infungível, positivo ou negativo, salvo nas que exigem especiais qualidades científicas ou artísticas do obrigado, o tribunal deve, a requerimento do credor, condenar o devedor ao pagamento de uma quantia pecuniária por cada dia de atraso no cumprimento ou por cada infracção, conforme for mais conveniente às circunstâncias do caso”.*

Como se extrai da letra do preceito, a sanção pecuniária nele versada aplica-se a prestações de facto.

Nenhuma das prestações em que a Ré foi condenada, de acordo com a sentença em recurso, corresponde a esse figurino.

A demandada foi condenada em prestações de *dare* (prestações de coisa, como são o pagamento de quantias pecuniárias e a entrega do locado) e não em prestações de *facere*.

São desnecessárias quaisquer outras considerações para atingir a conclusão de que a sanção pecuniária não poderia ter sido aplicada ao caso concreto, pelo que esse segmento decisório deverá ser revogado.

Face ao exposto e em síntese conclusiva, procederá parcialmente o recurso,

sendo alterado o segmento decisório sob o n.º 3 do trecho dispositivo da sentença, indo a Ré condenada no pagamento do valor da renda (em singelo) desde 1 de setembro de 2024 até 19 de novembro de 2024 e, após essa data, no pagamento do dobro da renda. Numa segunda consequência da procedência parcial do recurso, será eliminado o segmento correspondente ao n.º 4 do mesmo dispositivo.

\*

### **III. Responsabilidade tributária**

As custas, na 1ª instância e nesta outra, são devidas na proporção do decaimento das partes, em conformidade com o disposto no artigo 527.º, n.º 1 e 2, do Código de Processo Civil, fixando-se essa proporção em 62,50% para a Recorrente e 37,50% para os Recorridos.

Sendo o termo “custas” polissémico (artigo 529.º, n.º 1, do Código de Processo Civil), o mesmo significa, no caso, custas de parte, sendo que, por a Recorrente beneficiar de apoio judiciário, o valor da taxa de justiça a reembolsar aos Recorridos deverá ser pago pelo IGFEJ (n.º 6 do artigo 26.º do Regulamento das Custas Processuais).

\*

### **Decisão**

Face ao acima exposto, acordam os Juízes que compõem a 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Évora, em julgar parcialmente procedente o recurso de apelação interposto pela Ré (...) e, por consequência, alterar a sentença recorrida nos seguintes termos:

a) Modificando o segmento n.º 3 do trecho decisório da sentença e, em consequência, condenando a referida Ré a pagar aos Autores o valor mensal da renda devida nos termos do contrato de arrendamento, entre 01 de setembro de 2024 e 19 de novembro de 2024 e, após essa data, a quantia mensal equivalente ao dobro da renda devida nos mesmos termos, até efetiva entrega do locado.

b) Eliminando o segmento n.º 4 do trecho decisório da sentença, pelo qual a Ré ia condenada a pagar aos Autores uma quantia a título de sanção pecuniária compulsória, com a consequente absolvição da Ré desse pedido. No mais, mantém-se o decidido na sentença sob recurso.

As custas em dívida, que se resumem a custas de parte, são devidas, na 1ª e 2ª instâncias, na proporção de 62,50% pela Recorrente (sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficia) e, na proporção de 37,50%, pelos Recorridos.

Évora, 26 de fevereiro de 2026

Maria Emília Melo e Castro

Cristina Maria Xavier Machado Dá Mesquita  
Isabel Maria Socorro de Matos Peixoto Imaginário  
\*\*

**SUMÁRIO (elaborado nos termos do artigo 663.º, n.º 7, do Código de  
Processo Civil)**  
(...)