

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 9178/23.4T8SNT.L1-8

Relator: CARLA MATOS

Sessão: 24 Fevereiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ACÇÃO DE DESPEJO

LEIS COVID-19

SUSPENSÃO DA ENTREGA DO LOCADO

RENDAS

ABUSO DE DIREITO

Sumário

Sumário: (da exclusiva responsabilidade da Relatora):

I.O art. 6º E nº 7 al c) da Lei n.º 1-A/2020 de 19/03 não conferiu qualquer perdão das quantias equivalentes às rendas correspondentes ao período em que estiveram suspensos os atos de entrega dos imóveis, pelo que o senhorio que tenha estado durante tal período impedido de gozar o imóvel deve ser ressarcido dessa privação.

II.Logo, o exercício, pelo senhorio, do direito às quantias equivalentes às rendas desse período não é suscetível de integrar abuso de direito nem de violar o princípio da boa fé.

Texto Integral

Acordam neste Tribunal da Relação de Lisboa:

I - RELATÓRIO:

AA veio instaurar ação declarativa de condenação sob a forma de processo comum contra SUCCULENT SUCESS UNIPESSOAL, LDA. pedindo que seja declarada a resolução do contrato de arrendamento que identifica e, consequentemente, ser a R. condenada a entregar, de imediato, o locado, livre e devoluto de pessoas e bens; bem como no pagamento de todas as rendas vencidas e não pagas, no valor atual de €49.999,80 (quarenta e nove mil,

novecentos e noventa e nove euros e oitenta cêntimos), e bem assim das rendas vincendas até efetiva entrega do locado, bem como nos respetivos juros de mora à taxa legal em vigor, tudo com custas e procuradoria condigna. Alega, em síntese, que por contrato celebrado em 1 de janeiro de 2019, deu de arrendamento à R. a fração autónoma que identifica, sendo a renda mensal convencionada de € 1.666,66; sucede que a R. não paga a renda ajustada desde dezembro de 2020, inclusive, apesar de instada para o efeito.

A R. citada, veio contestar. Aceita ter celebrado com a A. contrato de arrendamento em 1 de janeiro de 2019, pelo período de 1 ano e 8 meses, com a faculdade de subarrendar o locado, tendo a duração inicial do contrato sido prorrogada. A prorrogação deveu-se ao facto de no dia 25 de novembro de 2019 ter sido celebrado entre a R. e BB um contrato de subarrendamento para fins habitacionais com prazo certo, tendo por objeto o locado, propriedade da A., mediante o pagamento da renda mensal pelo subarrendamento de €1.000,00.

Sucede que o subarrendatário nunca cumpriu a obrigação de pagamento de rendas, não pagando qualquer quantia até ao termo do contrato, apesar de interpelado ao pagamento e de se manter na posse do locado. Factos todos estes partilhados com a A..

Mais alega que o contrato que a A. pretende ver resolvido caducou no termo contratualmente acordado, tendo a R. procedido ao pagamento das rendas em dívida, em 11 de dezembro de 2020.

Veio ainda a R. requerer a Intervenção Provocada do subarrendatário, BB. Por despacho de 25 de janeiro de 2024, foi admitida a Intervenção Provocada nos autos do chamado BB, o qual foi citado editalmente, tendo sido dado cumprimento ao disposto no artigo 21º do Código de Processo Civil.

Foi proferido despacho saneador, no âmbito do qual foi julgada extinta a instância por inutilidade superveniente da lide, relativamente ao pedido de despejo e de condenação na entrega do mesmo livre e devoluto de pessoas e bens, prosseguindo os autos para conhecimento dos demais pedidos formulados; foi fixado o objeto do litígio e os temas da prova.

Procedeu-se à audiência de julgamento com observância do formalismo legal. Após foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

“Pelo exposto, julgo procedente por provada a presente ação, e, consequentemente:

a) Condene a R. SUCCULENT SUCESS UNIPessoal, LDA., a pagar à A. AA a quantia de € 61 666,42 (sessenta e um mil seiscentos e sessenta e seis euros e quarenta e dois cêntimos) relativa às rendas vencidas e não pagas até dezembro de 2023, inclusive

b) À quantia supra referida acrescem juros de mora vencidos e vincendos,

contabilizados desde a data do vencimento de cada prestação, até integral e efetivo pagamento, à taxa legal de 4% ao ano, ou às sucessivas taxas legais civis.

c) A presente decisão tem relativamente ao chamado efeito de caso julgado, nos termos do artigo 320º do Código de Processo Civil.

Custas pela R..

Registe e notifique.”

Inconformada com a sentença, a Ré veio interpor recurso de apelação, apresentando alegações com as seguintes conclusões:

“Nestes Termos e EM CONCLUSÃO:

A) Com o presente recurso visa, a Recorrente, questionar a apreciação da prova feita do que resultará ser posta em crise a douta decisão na parte respeitante à caducidade do contrato de arrendamento e impossibilidade objetiva de entrega do locado pela Recorrente;

B) A sentença recorrida incorreu em erro de julgamento ao não valorar corretamente a prova gravada que a Autora tinha pleno conhecimento do subarrendamento e que o aditamento foi assinado precisamente para permitir a sua vigência.

C) Constituiu inequívoco elemento de prova, pela M.^a Juiz a quo, segundo a douta sentença, não se ter provado que a prorrogação de prazo inicial se deveu ao facto de no dia 25 de novembro de 2019 ter sido celebrado entre a R. e BB o contrato referido em i) dos factos provados e que a Autora teve conhecimento dos factos referidos em l) a o) dos factos provados” e que “a R. comunicou à A. a dificuldade de obtenção da posse do locado”;

D) A Autora confirmou saber da existência do subarrendamento e que o mesmo iria ser celebrado pelo prazo de 1 ano;

E) E a testemunha CC confirmou que todas as diligências e comunicações relativas ao subarrendamento foram dadas a conhecer à Autora;

F) Desses depoimentos cujos extratos relevantes foram transcritos nestas alegações, não pode resultar qualquer hesitação no julgador quanto ao facto de a Autora, não só conhecia, como aceitou a prorrogação do prazo do contrato de arrendamento, por um período limitado de um ano, o que prova que o contrato se extinguiu, por caducidade, em 30 de novembro de 2020.

G) Deste facto provado – como deveria ter sido considerado pelo Tribunal a quo – deriva a imediata consideração a prorrogação do prazo do contrato se deveu ao subarrendamento e que a Autora tinha pleno conhecimento e aceitação desta situação.

H) Ter-se-á, no entanto, de analisar esta situação em concatenação com o facto de a Recorrente estar temporariamente impossibilitada de entregar o

locado devidos às seguintes razões objetivas: o subarrendatário ocupava ilegalmente o imóvel, não sendo possível notificá-lo eficazmente; e as medidas excepcionais decorrentes da pandemia de COVID-19 (Lei n.º 1-A/2020, art. 6.º-E) impediram a execução de despejos, suspensão apenas revogada em julho de 2023.

I) H) Estando a iniciar a travessia da hemi-faixa de rodagem em que seguia o veículo atropelante, quando foi colhida, ou seja, invadindo esta hemi-faixa quando o veículo se encontrava a escassos metros de si, à sua direita.

J) O Tribunal a quo desconsiderou o contexto legal excepcional, que configurou impossibilidade objetiva de cumprimento da obrigação de entrega do locado, nos termos do artigo 790.º do Código Civil.

K) Resulta da prova produzida que a Recorrente adotou todas as diligências possíveis para recuperar o imóvel, incluindo ações de despejo e contactos com autoridades, mantendo a Autora permanentemente informada.

L) Durante o período de impossibilidade objetiva de entrega, não pode ser imputada à Recorrente qualquer mora ou obrigação de pagamento de rendas, sob pena de violação dos princípios da boa-fé (art. 762.º CC) e da proibição do abuso de direito (art. 334.º CC).

M) O Tribunal a quo errou na apreciação da matéria de facto e na interpretação e aplicação do Direito, uma vez que os factos provados e os factos que se impõem alterar nos termos suprarreferidos constituem motivo para que a Recorrente veja improceder a ação.

N) Nestes termos, deve o presente recurso de apelação ser considerado procedente e revogar-se a Sentença recorrida com total improcedência da acção, reconhecendo-se a exclusão de responsabilidade da Recorrente pelas rendas entre 01/12/2020 e 12/12/2023, em virtude da impossibilidade objetiva de restituição do locado e, conseqüentemente, absolvendo-se a Recorrente, Como é imperativo do Direito e da Justiça!

O recurso foi admitido como apelação, com subida imediata nos próprios autos, e com efeito meramente devolutivo.

II -Objeto do recurso:

A alínea I) das conclusões do recurso contém, certamente por lapso, matéria que notoriamente não respeita a este processo, pelo que tal alínea será desconsiderada para efeitos de apreciação do recurso.

Segundo as demais conclusões, as questões a apreciar são as seguintes:

- Impugnação da decisão sobre a matéria de facto;
- Impossibilidade objetiva de entrega do locado e violação do princípio da boa fé/abuso de direito.

III -Fundamentação de facto:

O tribunal de 1ª instância considerou provada a seguinte factualidade:

- a) Por contrato celebrado, em 1 de janeiro de 2019, a A., deu de arrendamento à R. a fração autónoma designada pela letra “R”, a que corresponde o 2.º andar direito, designado por B4.1, com dois lugares de estacionamento e uma arrecadação com o n.º 21, ambos no piso -1, do prédio urbano sito na Rua 1, freguesia da Sintra, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da União de freguesias de S. Maria e S. Miguel, S. Martinho e S. Pedro de Penaferrim e descrito na Conservatória do Registo Predial de Sintra sob o n.º
- b) Nos termos da cláusula 4.ª do contrato referido em a), a renda mensal convencionada foi no montante de € 1.666,66 (mil, seiscentos e sessenta e seis euros e sessenta e seis cêntimos).
- c) O contrato foi celebrado pelo período de 1 ano e 8 meses, com início em 1 de janeiro de 2019 e término a 31 de agosto de 2020.
- d) Nos termos do contrato a R. ficou autorizada a sublocar o locado, nos termos e condições que entendesse.
- e) A duração inicial do contrato de arrendamento foi posteriormente prorrogada, em 21 de dezembro de 2019, por aditamento ao contrato celebrado entre A. e R., alterando as partes a data do término para 30 de novembro de 2020.
- f) A R. não paga a renda ajustada, desde dezembro de 2020, inclusive.
- g) A R., apesar de instada, recusa-se a proceder ao pagamento das rendas vencidas.
- h) A R. é uma sociedade comercial unipessoal, por quotas, que tem como objeto social a compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, promoção, prospeção, arrendamento e gestão de imóveis, serviços de tradução, consultoria imobiliária, operações acessórias, necessárias e apropriadas às atividades enunciadas.
- i) Entre a R. e BB, titular do cartão do cidadão n.º ... e portador do contribuinte n.º ..., na qualidade de Subarrendatário, foi celebrado um contrato de subarrendamento para fins habitacionais com prazo certo de 1 (um) ano tendo por objeto o locado identificado em a).
- j) Em conformidade com o estipulado nos números 1, 2 e 3 da Cláusula 4.ª do Contrato de Subarrendamento, a renda mensal devida pelo subarrendamento foi de € 1.000,00 (mil euros) até novembro de 2020 (inclusive).
- k) Foi inicialmente acordado que a renda deveria ser paga mensalmente, no primeiro dia útil do mês anterior a que a renda disser respeito.
- l) O subarrendatário não procedeu ao pagamento das rendas acordadas.
- m) Em consequência, foi o subarrendatário, através de carta datada de 14 de

fevereiro de 2020, interpelado para proceder ao pagamento das rendas mensais relativas aos meses de janeiro a março de 2020.

n) Não pagou, o subarrendatário, qualquer quantia até ao término do contrato.

o) A R. comunicou ao subarrendatário a não renovação do contrato.

p) Mais se provou que a A. tomou posse do locado no dia 12 de dezembro de 2023.

E julgou como não provada a seguinte factualidade:

- Não se provou que a R. assumiu com o conhecimento expresso da A., as obrigações e direitos do senhorio, aquando da celebração e manutenção do contrato de arrendamento referido em a) dos factos provados.

- Não se provou que a prorrogação de prazo inicial se deveu ao facto de no dia 25 de novembro de 2019 ter sido celebrado entre a R. e BB o contrato referido em i) dos factos provados.

- Não se provou que no momento da assinatura do contrato de subarrendamento, o subarrendatário apenas procedeu ao pagamento da renda de dezembro de 2019, na quantia de € 1.000,00 (mil euros) e ao valor da caução de € 2.000,00 (dois mil euros).

- Não se provou que a A. teve conhecimento dos factos referidos em l) a o) dos factos provados.

- Não se provou que a R. comunicou à A. a dificuldade de obtenção da posse do locado.

IV- FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO:

Da impugnação da decisão da matéria de facto:

Dispõe o art. 640º do CPC, com a epígrafe “Ónus a cargo do recorrente que impugne a decisão relativa à matéria de facto”, que:

1 - Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;

b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;

c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

2 - No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:

a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;

b) Independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe ao recorrido designar os meios de prova que infirmem as conclusões do recorrente e, se os depoimentos tiverem sido gravados, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda e proceder, querendo, à transcrição dos excertos que considere importantes.

3 - O disposto nos n.os 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 636.º.”

O Acórdão Uniformizador de Jurisprudência proferido pelo STJ em 17.10.2023 no proc. 8344/17.6T8STB.E1-A.S1 uniformizou jurisprudência nos seguintes termos:

“Nos termos da alínea c), do n.º 1 do artigo 640.º do Código de Processo Civil, o Recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de facto não está vinculado a indicar nas conclusões a decisão alternativa pretendida, desde que a mesma resulte, de forma inequívoca, das alegações.”

Assim, embora tenha que constar nas conclusões do recurso a indicação dos concretos factos incorretamente julgados, já não tem necessariamente que constar nas mesmas a decisão alternativa pretendida, desde que a mesma resulte, de forma inequívoca, do corpo das alegações do recurso. E também não tem que constar nas conclusões a indicação dos meios probatórios de suporte à pretendida decisão alternativa, podendo tal indicação ser efetuada no corpo das alegações.

E como deve ser feita a enunciação dos factos incorretamente julgados?

Responde a tal questão o Ac. do STJ de 12-09-2019 proferido no Proc.

1238/14.9TVLSB.L1.S2, cujo sumário se passa, em parte, a transcrever:

“(…) III – Havendo recurso da decisão proferida quanto à matéria de facto, a apreciação do cumprimento das exigências de especificação feitas no art. 640º do mesmo diploma tem de ser feita à luz dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

IV – Não impondo a lei, textualmente, que a identificação dos factos seja feita, nem pela indicação do seu número, nem pela indicação do seu teor exato, não pode deixar de se considerar suficiente qualquer outra referência feita pelo recorrente, desde que elaborada em termos tais que não deixem dúvidas sobre aquilo que pretende ver sindicado, assim definindo o objeto do recurso nessa parte, através da enunciação suficientemente clara da questão que submete à apreciação do tribunal de recurso.”

Ou seja, não têm tais factos que ser necessariamente identificados por remissão para o respetivo número (até porque podem não estar numerados) nem por reprodução do seu exato teor; o que importa é que resulte clara a sua indicação, ainda que por outro modo de referência.

Para além do cumprimento dos ónus referidos no art 640º do CPC, o recurso

da decisão sobre a matéria de facto pressupõe ainda a utilidade ou pertinência da pretendida alteração da matéria de facto, de acordo com a regra prevista no art 130º do CPC, aplicável a todos os atos processuais, segundo a qual *“Não é lícito realizar no processo atos inúteis.”* Ou seja, a alteração pretendida deverá ser relevante para a decisão da causa.

Veja-se, a este propósito, o Ac. do STJ de 19.05.2021 proferido no Proc. 1429/18.3T8VLG.P1.S1, onde se sumaria que: *“O Tribunal da Relação pode recusar-se a conhecer do recurso de impugnação da matéria de facto relativamente àqueles factos concretos objeto da impugnação, que careçam de maneira evidente de relevância jurídica à luz das diversas soluções plausíveis da questão de direito, evitando, de acordo com o artigo 130.o do CPC, a prática de um ato inútil.”*

Uma última nota:

Conforme referem António Santos Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa in CPC Anotado, Vol. I, Almedina, 3ª ed., pag. 858, na anot. 5 ao art. 662º, desde que se mostrem cumpridos os requisitos formais que constam do art. 640º, a Relação não está limitada à reapreciação dos meios de prova indicados pelas partes, devendo atender a todos quantos constem do processo, independentemente da sua proveniência (art 413º) sem exclusão sequer da possibilidade de efetuar a audição de toda a gravação se esta se revelar oportuna para a concreta decisão. Mais acrescentam os referidos Autores que tendo a Relação reapreciado os meios de prova indicados relativamente aos pontos de facto impugnados pelo recorrente, não está o Tribunal da Relação impedido de alterar outros pontos da matéria de facto, cuja apreciação não foi requerida, desde que essa alteração tenha por finalidade ou por efeito evitar contradição entre a factualidade que se pretendia alterar e foi alterada e outros factos dados como assentes em sede de julgamento.

Feito este enquadramento, passemos a apreciar a impugnação da decisão sobre a matéria de facto que integra o objeto do recurso.

Conforme resulta, embora de forma algo atabalhoada, das conclusões B) a G) os factos que a Recorrente considera incorretamente julgados são os seguintes factos não provados:

“- Não se provou que a prorrogação de prazo inicial se deveu ao facto de no dia 25 de novembro de 2019 ter sido celebrado entre a R. e BB o contrato referido em i) dos factos provados. “

“- Não se provou que a A. teve conhecimento dos factos referidos em l) a o) dos factos provados.”

“- Não se provou que a R. comunicou à A. a dificuldade de obtenção da posse do locado.”

A decisão relativa os factos não provados foi fundamentada pelo Tribunal a quo da seguinte forma:

“A decisão quanto aos factos julgados não provados fundamenta-se no facto de a R. não ter logrado provar que tivesse acordado com a A. a assunção de quaisquer outras obrigações ou posição contratual para além da que resulta do contrato de arrendamento junto aos autos; nem que tivesse comunicado à A. a situação de incumprimento do subarrendatário.

Com efeito, a testemunha CC afirmou não conhecer pessoalmente a A., nem nunca ter contactado com a mesma. Referiu que a garantia do arrendamento confere à R. a faculdade de fazer o subarrendamento o que levou à outorga do subarrendamento. Deste depoimento resultou que o contrato celebrado entre A. e R. não foi mais do que o vertido no contrato junto aos autos, não assumindo a R. a posição de senhorio em substituição da A.. Mais referiu a testemunha que o contrato de arrendamento durou 3 anos e que foi instaurada uma ação de despejo para tentar encontrar o subarrendatário. Disse ainda que a R. não conseguiu chegar à fala com a A., dizendo que as agências de imigração e os parceiros da R. terão informado a A.. Por ultimo afirmou que em dezembro de 2023 a R. entregou as chaves às pessoas que vinham da parte da A. e que durante o período do subarrendamento quem pagava as rendas à A. era a R..

A testemunha DD, disse conhecer o imóvel, ao qual se deslocou por uma vez, por ordem da R., tendo lá ido tocar a fechadura da porta, utilizando para tal a chave que lhe foi entregue pela R. e entregando a nova chave aos representantes da A.. Mais disse saber que o imóvel estava arrendado e que o arrendamento tinha entrado em litígio. Nada sabia sobre a circunstância da R. ter comunicado a situação à A..

A testemunha EE, vizinho da A., não revelou ter conhecimento pessoal e direto dos factos em litígio, sendo o seu depoimento irrelevante para o julgamento e decisão da causa.

Os factos alegados não julgados expressamente provados ou não provados, não foram julgados relevantes para a decisão do mérito da causa.

Relativamente ao primeiro facto não provado questionado pela recorrente, entende esta que se imporia antes ter dado como provado que:

“a prorrogação de prazo inicial se deveu ao facto de no dia 25 de novembro de 2019 ter sido celebrado entre a R. e BB o contrato referido em i) dos factos provados” (cf. art. 8º das alegações).

Ou seja, pretende que a factualidade dada como não provada passe agora a ser considerada provada.

Invoca para tal as declarações prestadas pela Autora, que disse que em 2019 quando celebrou o contrato - novo contrato - com esta empresa, a empresa

informou que “o contrato máximo prazo é de 1 ano”. E disse ainda que tinha sido informada de que a empresa tinha dito que iria subarrendar para uma outra pessoa por o máximo de 1 ano (cf art 6º das alegações).

Ora, ouvidas as declarações da Autora, entende-se que as mesmas não demonstram a factualidade que a Recorrente pretende que seja dada como provada.

Embora a Autora tenha referido ter sido informada que a empresa tinha dito que iria subarrendar para uma outra pessoa pelo máximo de um ano, a Autora não disse ter sido essa a causa para a prorrogação do prazo do arrendamento levada a cabo no aditamento contratual realizado em Dezembro de 2019.

Das suas declarações não resulta, pois, efetiva prova de que a prorrogação do prazo inicial tenha decorrido do contrato de subarrendamento celebrado entre a Ré e BB.

O depoimento da testemunha CC, do qual a recorrente reproduz um trecho (cf. art 10º das alegações), também não é adequado a permitir a prova do facto em causa.

Desde logo porque esta testemunha refere uma duração inicial do arrendamento de três anos, o que diverge do que consta no contrato de arrendamento – al c) dos factos provados.

Por outro lado, com essa duração do arrendamento por três anos, não se justificaria, em termos objetivos, o que a testemunha também referiu: a extensão por mais uns meses para permitir o contrato de subarrendamento por um ano.

Efetivamente, durando o subarrendamento até Novembro de 2020, conforme resulta da alínea i) da matéria provada, o mesmo ainda estaria coberto pelos três anos do prazo inicial do arrendamento referido pela testemunha, não se percebendo, pois, a necessidade de extensão do prazo do arrendamento.

Improcede, pois, a pretensão da Recorrente, mantendo-se o facto como não provado.

Analisemos agora os segundo e terceiros factos não provados questionados pela Recorrente:

“- Não se provou que a A. teve conhecimento dos factos referidos em l) a o) dos factos provados.”

“- Não se provou que a R. comunicou à A. a dificuldade de obtenção da posse do locado.”

Considera a recorrente, com base no trecho do depoimento da testemunha CC que reproduz, que tais factos deveriam ter sido dados como provados (arts. 9º a 11º das alegações).

Não tem razão.

A testemunha referiu que as informações prestadas pela Ré eram transmitidas

a agências de emigração e parceiros, não tendo contactado diretamente com a Autora.

O que desde logo demonstra que o depoimento da testemunha não é suficiente para garantir que a Autora teve conhecimentos dos factos referidos em l) a o) ou que lhe foi comunicada a dificuldade de obtenção da posse do locado, pois a testemunha não atestou qualquer contacto direto da Ré com a Autora para efeitos de prestação das informações em causa.

Os factos em causa deverão permanecer como não provados.

Improcede, pois, totalmente, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

Impossibilidade de entrega do locado e violação do princípio da boa fé e abuso de direito

Considera a recorrente que o Tribunal a quo desconsiderou a sua impossibilidade de entrega do locado decorrente de o subarrendatário ocupar ilegalmente o imóvel, não sendo possível notificá-lo eficazmente e das medidas excecionais decorrentes da pandemia de COVID-19 (Lei n.º 1-A/2020, art. 6.º-E) que impediram a execução de despejos, suspensão apenas revogada em julho de 2023; e que durante o período de impossibilidade objetiva de entrega, não pode ser imputada à Recorrente qualquer mora ou obrigação de pagamento de rendas, sob pena de violação dos princípios da boa-fé (art. 762.º CC) e da proibição do abuso de direito (art. 334.º CC).

Apreciemos.

Na contestação a Ré alega que o subarrendatário se encontra a residir no imóvel locado (cf. art. 12º da contestação), mas não invoca expressamente a questão jurídica da impossibilidade de, enquanto arrendatária/sublocadora, entregar o locado à Autora, nos termos do art. 790º do CC, por virtude das medidas excecionais decorrentes da pandemia de Covid 19.

Logo, não obstante a alegação do facto referente à ocupação do imóvel pelo subarrendatário, esta questão jurídica de impossibilidade de devolução do locado à Autora em face do regime legal associado à pandemia, parece-nos constituir, por si só, questão nova, tanto mais que não foi conhecida na sentença proferida pela 1ª instância.

Todavia, a recorrente associa-a à violação do princípio da boa fé nos termos do art. 762 do C.C. e à proibição do abuso do direito nos termos do art. 334º do CC, por considerar que a imputação que lhe é feita da obrigação de pagamento das rendas durante o período em que esteve impossibilitada de entregar o locado por virtude das medidas excecionais decorrentes da pandemia viola a boa fé e a proibição do abuso de direito.

E, portanto, a alegada impossibilidade é o que subjaz à invocação do abuso de direito, sendo que este é de conhecimento oficioso, podendo ser conhecido no

tribunal de recurso ainda que o tribunal recorrido se não tenha pronunciado sobre ele, desde que assegurado o necessário contraditório.

In casu mostra-se assegurado o contraditório já que a questão da violação da proibição do abuso de direito foi invocada nas alegações do recurso, tendo a parte contrária tido a possibilidade de se pronunciar nas contra-alegações (embora não o tenha feito).

Assim sendo, analisaremos a questão da violação da proibição do abuso de direito/violação do princípio da boa fé que se encontra alicerçada na exigência à recorrente do pagamento de rendas durante o período em que esta se encontrava alegadamente impossibilitada de entregar o locado nos termos ora invocados.

Dispõe o art. 762º do CC que:

1. O devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado.

2. No cumprimento da obrigação, assim como no exercício do direito correspondente, devem as partes proceder de boa fé.

Por sua vez dispõe o art 334º do CC que:

“É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.”.

O abuso de direito permite, pois, sancionar comportamentos que violem o princípio da boa fé que deve nortear as relações jurídicas.

“Existe abuso de direito, nos termos do disposto no artigo 334º do Código Civil, quando alguém, detentor embora de um determinado direito, válido em princípio, o exercita, todavia, no caso concreto, fora do seu objetivo natural e da razão justificativa da sua existência e em termos apoditicamente ofensivos da justiça e do sentimento jurídico dominante, por exceder manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou fim social ou económico desse direito.” -cf Ac. do STJ de 03.10.2019 proferido no Processo 3722/16.0t8bg.g1.s1 (Relator Rosa Tching).

No caso concreto, não nos parece que a autora, proprietária do imóvel locado à Ré, incorra em abuso de direito e viole o princípio da boa fé ao exigir as rendas correspondentes ao período em que esteve privada do uso do imóvel. Desde logo, porque não se provou qualquer efetiva impossibilidade da Ré entregar o imóvel à Autora, designadamente por o subarrendatário o ocupar. Provou-se que a Autora tomou posse do locado em 12.12.2023, mas não consta da matéria provada que aquele estivesse até então ocupado pelo subarrendatário.

Sem essa prova é inócua a invocação pela Ré do art. 6.º-E da Lei n.º 1-A/2020 de 19/03 (artigo que, no seu nº7 al. c), suspendeu os atos de execução da

entrega do local arrendado no âmbito das ações de despejo quando o arrendatário por força da decisão judicial a proferir pudesse ser colocado em situação de fragilidade por falta de habitação proporia ou por outra razão social imperiosa).

E, conseqüentemente, cai por terra o abuso do direito que a Ré imputa à Autora por esta exigir as rendas do período correspondente à alegada, mas não demonstrada, impossibilidade de entrega do locado à Autora.

De todo o modo, sempre se diga que o art. 6º E nº 7 al c) da Lei n.º 1-A/2020 de 19/03 não conferiu qualquer perdão das quantias equivalentes às rendas correspondentes ao período em que estiveram suspensos os atos de entrega dos imóveis, pelo que o senhorio que tenha estado durante tal período impedido de gozar o imóvel deve ser ressarcido dessa privação.

Logo, o exercício, pelo senhorio, do direito às quantias equivalentes às rendas desse período não é suscetível de integrar abuso de direito nem de violar o princípio da boa fé.

Improcede, pois, o recurso, com custas pela apelante, que nele decaiu (art. 527 nºs 1 e 2 do CPC).

V-Decisão:

Pelo exposto, os Juízes Desembargadores desta 8ª Seção do Tribunal da Relação de Lisboa acordam em julgar a apelação improcedente, e, em consequência, mantêm a decisão recorrida.

Custas pela apelante.

Notifique.

Lx, 26.02.2026

Carla Matos (Relatora)

Teresa Sandiães (1ª Adjunta)

Rui Oliveira (2º Adjunto)