jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 152/25.7YLPRT.E1

Relator: VÍTOR SEQUINHO DOS SANTOS
Sessão: 25 Junho 2025
Votação: UNANIMIDADE

DESPEJO IMEDIATO **RENDA** **PAGAMENTO**

RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Sumário

Através da celebração do contrato de arrendamento com o recorrido, a recorrente adquiriu um direito pessoal de gozo do locado. A recorrente passou a ter o direito ao gozo do locado, tendo-o o recorrido perdido, pelo tempo de duração do contrato.

Texto Integral

Processo n.º 152/25.7YLPRT.E1

Autor/recorrido: (…).

Ré/recorrente: (…), Unipessoal, Lda..

Pedidos:

Despejo do locado, por resolução pelo senhorio nos termos do n.º 3 do artigo 1083.º do Código Civil;

Condenação da ré no pagamento das rendas vencidas desde Abril de 2021, à razão de € 1.075,00 por mês, perfazendo € 49.450,00.

Sentença recorrida:

Decretou o despejo do locado;

Condenou a ré a entregar o locado ao autor, no prazo de 30 dias;

Condenou a ré a pagar as rendas vencidas desde Abril de 2021 até Outubro de 2024, no montante global de € 46.225,00, acrescida de juros de mora vincendos, calculados à taxa legal.

Condenou a ré a pagar, a título de indemnização pela ocupação após a resolução do contrato, nos meses de Novembro e Dezembro de 2024 e Janeiro de 2025, a quantia de € 3.225,00, acrescida de juros de mora vincendos, calculados à taxa legal;

Fixou o valor da causa em € 81.700,00.

Conclusões do recurso:

A) Não há nenhum facto provado que demonstre que o ora recorrente tivesse ocupado o locado desde Abril de 2021.

B) A verdade é que o recorrente, aquando da interposição do respectivo procedimento especial de despejo, não tinha a posse do locado, não podendo por isso ser despejado e inviabilizando o prosseguimento do processo.

C) O locado não tinha licença de habitação.

D) Tal facto torna o contrato de arrendamento nulo.

E) Apesar de existir um edifício com os números 28, 30, e 32 com certidão de construção anterior a 1951, *vero es*, que a edificação requerida para AL é o n.º 26 e este teve origem em duas licenças de obras, uma no ano de 1979 e outra no ano de 1982.

F) De sorte que, a edificação com o n.º 26 deveria ter licença de utilização nos termos do RJUE.

G) O supra referido tem respaldo inequívoco no parecer da CMP replicado na decisão como facto provado.

H) A falta de licença de habitação impõe considerar nulo o contrato de arrendamento, nos termos do artigo 5.º, n.º 8, do Decreto-Lei n.º 160/2006, de 8 de agosto, porquanto se provou que a edificação n.º 26 dada para arrendamento não tinha aptidão para o fim pretendido pelo contrato.

I) Sendo o contrato de arrendamento nulo o processo especial de despejo não configura o acto processual adequado para obter a alegada pretensão do recorrido.

J) O tribunal *a quo* fixou o valor da causa em € 81.700,00.

K) Acontece, porém, que o tribunal *a quo* incluiu erradamente, neste valor, o montante de € 3.225,00 correspondente ao valor indemnizatório.

L) Acontece, no entanto, que o valor da indemnização só pode ser considerado se for superior ao valor das rendas em dívida.

M) Razão pela qual deverá ser alterado o valor da causa, até porque alterou o valor correspondente ao montante a pagar de taxa de justiça, que seria menor, caso o montante estivesse correcto.

Questões a decidir:

1 – Se a recorrente ocupava o locado na data em que o procedimento especial de despejo se iniciou;

2 – Nulidade do contrato de arrendamento por falta de licença de utilização do locado;

3 – Valor da causa.

Factos julgados provados pelo tribunal *a quo*:

1. Por escrito datado de 01.01.2019 e assinado pelo requerente (primeiro outorgante) e pela requerida (segunda outorgante), intitulado de *«contrato de arrendamento com prazo certo para fins habitacionais»*, o primeiro declarou ceder à segunda o gozo do prédio urbano, destinado a habitação, sito na Rua Prof. (…), n.º 26, na freguesia e concelho de Portimão, descrito na Conservatória do Registo Predial de Portimão sob o artigo (…), inscrito na matriz predial urbana sob o artigo (…), permitindo a utilização para fins de alojamento local, mediante a contrapartida mensal de € 1.075,00 (mil e setenta e cinco euros), mais tendo sido estabelecido que o acordado era por quatro anos e seis meses e tinha início em 01.01.2019 e término no dia 30.06.2023, considerando-se prorrogado por iguais e sucessivos períodos de 1 (um) ano.

2. Mais consta do escrito referido em 1, designadamente:

«Quarta

(…)

2. A segunda outorgante compromete-se a terminar no prazo de 2 meses, os trabalhos de reparação identificados à data de início do presente contrato e que foram considerados necessários ao início da actividade.

(…)

Sexta

(…)

3. Ficam a cargo da segunda outorgante a obtenção de todas e quaisquer licenças legais exigidas para a prática da atividade de alojamento local no prédio.

(…)

Oitava

Para qualquer contacto, verbal ou escrito, entre as partes, os respetivos domicílios são:

- Da segunda outorgante: Rua (…), n.º 53-A, 4.º B, 8000-346, Faro; (…)»

3. Por carta registada com aviso de recepção datada de 09.10.2024 e endereçada para a morada descrita em 2, o requerente comunicou à requerida, designadamente:

«(…) comunicar a V. Exa. a minha intenção de proceder à resolução do contrato de arrendamento com prazo certo, entre nós celebrado em 1 de julho de 2019, tendo por objeto o referido imóvel, com fundamento na sua falta de pagamento de rendas, nos termos do n.º 3 do artigo 1083.º do Código Civil (…)

Na sequência das comunicações realizadas a V. Exa. quer por mim quer pelos meus filhos, que têm assegurado a comunicação neste processo, pessoalmente, por telefone e por carta registada c/ AR, datada de 04 de abril de 2023 e 21 de junho de 2023 para, enquanto arrendatária do referido imóvel, proceder ao pagamento das rendas em atraso, acrescidas da

correspondente indemnização por mora, referentes aos meses compreendidos entre abril de 2021 e maio de 2023, nunca o fez, desconsiderando por completo todos os avisos efetuados até ao momento.

Neste sentido e, como resulta do supracitado artigo 1083.º/3, constitui fundamento bastante para a resolução do contrato de arrendamento, a mora igual ou superior a três meses no pagamento de rendas a que se encontra adstrito.

Sendo certo que o valor mensal estipulado no contrato de arrendamento celebrado é o de € 1.075,00 (mil e setenta e cinco euros) e estando em mora quanto ao pagamento das rendas referentes aos meses compreendidos entre abril de 2021 e outubro de 2024, no total em dívida de € 46.225,00 (quarenta e seis mil e duzentos e vinte e cinco euros) encontram-se preenchidos os necessários requisitos de para a resolução do contrato de arrendamento entre nós celebrado.

Assim sendo e constando expressamente da cláusula oitava do referido contrato de arrendamento, a convenção do domicílio de V. Exa., venho comunicar-lhe que, ao abrigo do artigo 9.º, n.º 7, alínea c), do NRAU, considero resolvido o referido contrato de arrendamento, com efeito imediato, devendo V. Exa. proceder à desocupação do locado e ao pagamento das rendas em atraso, no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

(…)»

4. A requerida recepcionou a carta descrita em 3 em 18.10.2024.

5. O prédio referido em 1 não tem licença de utilização.

6. A utilização da fracção para fins de alojamento local não foi permitida pela Câmara Municipal de Portimão.

7. A Câmara Municipal de Portimão elaborou um auto de vistoria ao prédio referido em 1, concluindo, designadamente:

«Aos quinze dias do mês de Novembro do ano de dois mil e dezanove, compareceram na edificação sita na Rua Prof. (…), n.° 26, Portimão, onde se situam as instalações para estabelecimento de Alojamento Local, requerida por (…), Unipessoal, Lda., com endereço postal na Rua (…), n.º 53-A, 4°-B, 8600-346, Faro, no âmbito do D-L n.º 128/2014, de 29 de Agosto, com as alterações Introduzidas pela Lei n.º 62/18 de 22 de Agosto, (…), técnico de construção civil, na qualidade de técnico designado pela Câmara Municipal de

Portimão. Assistiram ainda a esta verificação, o representante do requerente do registo do estabelecimento de alojamento local.

E tendo sido efetuada pelo referido técnico a verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos do citado regime jurídico, com vista ao funcionamento de estabelecimento alojamento local (modalidade estabelecimento de hospedagem), sito no local anteriormente referido, cujo mesmo possui certidão de construção anterior a 1951.

A edificação requerida para alojamento local é o n.º 26, tendo ligação pelo corredor exterior e escadas com outras edificações, com os n.º 28, 30 e 32.

O requerente apresenta no registo do A.L 4 quartos, tendo-se verificado na edificação com o n.° 26 a existência de 3 quartos, onde se visualizou apenas um, porque os outros dois estavam fechados. O outro quarto visualizado encontra-se no n.° 28 bem como as Instalações Sanitárias. A sala/cozinha foi verificado no n.° 30/32.

Foi verificado a existência do processo n.º 688/60 e com várias licenças de obras, não tendo sido emitida qualquer licença de habitação.

No ano de 1979 na edificação com o n.º 32, existe a licença de obras com o n.° 637/79, com a pretensão de construção de um quarto, uma lavandaria e respetivo terraço no quintal.

Mais tarde, em 1982 na edificação com o n.° 32, existe outra licença de obras com o n.° 930/82, com a pretensão de construção de uma garagem no r/chão e dois quartos, uma sala, um estúdio e um logradouro no 1.º andar, apresentando ainda como existente uma construção no seguimento da pretensão de construção da L.O 637/79, e uma ligação das construções, a edificação existente e a nova.

Foram estas duas licenças de obras com pretensões de construção, que deram origem ao n.° 26 que se encontra edificado mas sem licença de habitação.

O técnico terminou por se pronunciar desfavoravelmente devido às alterações detetadas. (...)»

8. Desde Abril de 2021 que a requerida não entrega a contrapartida referida em 1 ao requerente.

9. O requerimento de despejo deu entrada no dia 22.01.2025.

Factos julgados não provados pelo tribunal *a quo*:

A. Por carta registada com aviso de receção datada de 21.06.2023, o requerente comunicou à requerida, designadamente:

«(…) comunicar a V. Exa. a nossa intenção de proceder à resolução do contrato de arrendamento com prazo certo, entre nós celebrado em 01 de Janeiro de 2019, tendo por objeto o referido imóvel, com fundamento na sua falta de pagamento de rendas, nos termos do n.º 3 do artigo 1083.º do Código Civil, na sua redação atual (…)

Na sequência das comunicações realizadas a V. Exa. quer por nós quer pelos nossos filhos, que têm assegurado a comunicação neste processo, pessoalmente, por telefone e por carta registada c/ AR, datada de 04 de abril deste ano, para, enquanto arrendatária do referido imóvel, proceder ao pagamento das rendas em atraso, acrescidas da correspondente indemnização por mora, referentes aos meses compreendidos entre janeiro de 2021 e junho de 2023, nunca o fez, desconsiderando por completo todos os avisos efetuados até ao momento.

Neste sentido e como resulta do supracitado artigo 1083°/3, constitui fundamento bastante para a resolução do contrato de arrendamento, a mora igual ou superior a três meses no pagamento de rendas a que se encontra adstrito.

Sendo certo que o valor mensal estipulado no contrato de arrendamento celebrado é o de € 1.075,00 (mil e setenta e cinco euros) e estando em mora quanto ao pagamento das rendas referentes aos meses referidos, no total em dívida € 32.250,00 (trinta e dois mil e duzentos cinquenta euros) encontra se preenchidos os necessários requisitos de que depende a resolução do contrato de arrendamento entre nós celebrado.

Assim sendo e constando expressamente da cláusula sétima do referido contrato de arrendamento, a convenção do domicílio de V. Exa., viemos comunicar-lhe que, ao abrigo do artigo 9.º, n.º 7, alínea c), do NRAU, consideramos resolvido o referido contrato de arrendamento, com efeito imediato, devendo V. Exa. proceder à desocupação do locado e ao pagamento das rendas em atraso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

(…)

Em alternativa e pretendendo V. Exa. a continuidade do contrato de arrendamento, goza da possibilidade única de, nos termos do n.º 3 do artigo 1084.º, colocar fim à mora, procedendo para esse efeito, ao pagamento das

rendas em atraso, correspondente à quantia de € 32.250,00 (trinta e dois mil e duzentos e cinquenta euros), acrescida da indemnização derivada da mora, no valor de 20% daquele montante, nos termos do n.º 1 do artigo 1041.º, ou seja, o valor de € 6.045,00 (seis mil e quarenta e cinco euros), a título de indemnização, perfazendo a quantia em dívida o valor total de € 38.700,00 (trinta e oito mil e setecentos euros). (…)»

B. Em Dezembro de 2019 a requerida tentou a entrega das chaves ao requerente, explicando que por informação da Câmara Municipal de Portimão seria impossível manter o acordo referido em 1 porquanto não iriam autorizar o alojamento local.

C. Os filhos do requerente recusaram-se a receber as chaves e o imóvel referido em 1.

D. Por carta registada a requerida comunicou ao requerente as razões pelas quais o acordo referido em 1 não poderia ser cumprido.

E. Desde Abril de 2021 que o legal representante da requerida não tem a chave do prédio referido em 1, nem ocupa o mesmo.

F. O requerente, através dos seus filhos, comunicava à requerida que a situação referida em 6 se estava a resolver na Câmara Municipal de Portimão, pois tinham lá conhecimentos.

G. A obra do imóvel referido em 1 é posterior ao ano de 1951.

*

<u>1 – Se a recorrente ocupava o locado na data em que o procedimento especial de despejo se iniciou:</u>

A recorrente suscitou esta questão na oposição ao procedimento especial de despejo (PED), tendo alegado, em sustentação da sua tese de que o locado já se encontrava desocupado, que, em Dezembro de 2019, tentou entregar as chaves aos filhos do recorrido e estes recusaram-nas, e que não ocupa o locado, nem tem as chaves deste, desde Abril de 2021. Com isso, a recorrente pretendia demonstrar a inadmissibilidade do PED e que este deveria, em consequência, extinguir-se.

Não obstante nenhum dos referidos factos se ter provado, conforme pontos B, C e E do enunciado dos factos não provados da sentença recorrida, a recorrente insiste na mesma tese nas suas alegações, argumentando agora que não resulta do enunciado dos factos provados (EFP) que ela *«ocupou, ou mandou ocupar, ou utilizou comercialmente o locado»*.

A recorrente não tem razão.

Através da celebração do contrato de arrendamento com o recorrido, a recorrente adquiriu um direito pessoal de gozo do locado. A recorrente passou a ter o direito ao gozo do locado, tendo-o o recorrido perdido, pelo tempo de duração do contrato.

Não resulta do EFP que o contrato de arrendamento se encontrasse extinto na data em que o PED se iniciou. É quanto basta para concluir que, nessa data, era a recorrente quem ocupava o locado, independentemente de o utilizar efectivamente ou não, pelo que a questão por ela suscitada não tem razão de ser.

<u>2 – Nulidade do contrato de arrendamento por falta de licença de utilização do locado:</u>

Nesta matéria, a tese da recorrente é, esquematicamente, a seguinte: i) não existe licença de utilização do locado, apesar de este resultar de obras realizadas posteriormente a 1951; ii) a falta de licença de utilização determina a nulidade do contrato de arrendamento; iii) nulidade esta que determina a inadmissibilidade do PED.

O artigo 1070.º do Código Civil estabelece o seguinte:

1 – O arrendamento urbano só pode recair sobre locais cuja aptidão para o fim do contrato seja atestada pelas entidades competentes, designadamente através de licença de utilização, quando exigível.

2 – Diploma próprio regula o requisito previsto no número anterior e define os elementos que o contrato de arrendamento urbano deve conter.

O diploma referido no n.º 2 é o Decreto-Lei n.º 160/2006, de 08.08, cujo artigo 5.º, na parte que nos interessa, estabelece o seguinte:

1 – Só podem ser objecto de arrendamento urbano os edifícios ou suas fracções cuja aptidão para o fim pretendido pelo contrato seja atestada pela licença de utilização.

2 – O disposto no número anterior não se aplica quando a construção do edifício seja anterior à entrada em vigor do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38382, de 7 de Agosto de 1951, caso em que deve ser anexado ao contrato documento autêntico que demonstre a data de construção.

5 – A inobservância do disposto nos n.ºs 1 a 4 por causa imputável ao senhorio determina a sujeição do mesmo a uma coima não inferior a um ano de renda, observados os limites legais estabelecidos pelo Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro, salvo quando a falta de licença se fique a dever a atraso que não lhe seja imputável.

6 – A coima prevista no número anterior constitui receita do município, competindo a sua aplicação ao presidente da câmara municipal, com a faculdade de delegação em qualquer dos vereadores.

7 – Na situação prevista no n.º 5, o arrendatário pode resolver o contrato, com direito a indemnização nos termos gerais.

8 – O arrendamento para fim diverso do licenciado é nulo, sem prejuízo, sendo esse o caso, da aplicação da sanção prevista no n.º 5 e do direito do arrendatário à indemnização.

A matéria de facto provada deixa dúvidas sobre se era necessária a existência de licença de utilização do locado à luz do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006. Admitamos que o era. Ainda assim, a recorrente não teria razão.

A recorrente não teria razão, por um lado, porque a celebração de um contrato de arrendamento de um prédio urbano sem licença de utilização, nos casos em que esta é obrigatória, determina, não a nulidade desse contrato, mas sim, verificadas as condições previstas no n.º 5 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 160/2006, a responsabilidade contraordenacional do senhorio e a possibilidade de o arrendatário resolver o contrato, com direito a indemnização nos termos gerais. A nulidade do contrato é reservada, pelo n.º 8 do mesmo artigo, para as hipóteses de arrendamento para fim diverso do licenciado, ou seja, em que o locado tem licença de utilização para determinado fim e, no contrato de arrendamento, é estipulado um fim diferente.

A recorrente não teria razão, por outro lado, porque, ainda que a falta de licença de utilização determinasse a nulidade do contrato de arrendamento,

tal não excluiria a possibilidade de recurso ao PED.

A recorrente não fundamenta juridicamente a tese que, a este respeito, defende. Unicamente argumenta que, *«em face da nulidade contratual não existiria contrato de arrendamento e não havendo contrato de arrendamento, não seria este o meio processual adequado para fazer valer os alegados interesses do ora Rdo.»*.

A recorrente confunde nulidade com inexistência jurídica. Um contrato de arrendamento nulo existe e continua a ser um contrato de arrendamento. A nulidade impede que o contrato produza os seus efeitos típicos, associando-lhe outros efeitos (artigos 289.º a 291.º do CC), mas não determina a sua inexistência. O contrato nulo pode, inclusivamente, ser objecto de redução e conversão (artigos 292.º e 293.º).

A nulidade de um contrato de arrendamento não exclui, pois, o recurso ao PED. Tal exclusão não decorre, nem da natureza do valor negativo da nulidade substantiva, nem do regime jurídico do PED, constante dos artigos 15.º a 15.º-S do NRAU.

Sendo assim, nada obstava a que o recorrido recorresse ao PED nos termos em que o fez.

3 – Valor da causa:

Neste ponto, a recorrente tem razão.

O n.º 1 do artigo 298.º do CPC estabelece que, nas acções de despejo, o valor da causa é o da renda de dois anos e meio, acrescido do valor das rendas em dívida ou do valor da indemnização requerida, consoante o que for superior.

O tribunal *a quo* somou os três referidos valores, em vez de adicionar, ao primeiro, apenas o mais elevado dos dois restantes.

Assim, há que corrigir o valor da causa fixado pelo tribunal *a quo*, adicionando, ao valor da renda de dois anos e meio (€ 32.250,00), apenas o das rendas em dívida (€ 46.225,00), que é superior ao da indemnização requerida (€ 3.225,00). Em resultado dessa operação, o valor da causa deverá ser fixado em € 78.475,00.

*

Dispositivo:

Delibera-se, pelo exposto, julgar o recurso parcialmente procedente, fixando-se o valor da causa em € 78.475,00 e confirmando-se, em tudo o mais, a sentença recorrida.

Custas a cargo da recorrente e do recorrido na proporção do respectivo decaimento, que se fixa em 95% para a primeira e 5% para o segundo.

Notifique.

25.06.2025

Vítor Sequinho dos Santos (relator)

Mário Branco Coelho (1.º adjunto)

Ana Margarida Leite (2.ª adjunta)