

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 2682/22.3T8MAI.P1

Relator: ARISTIDES RODRIGUES DE ALMEIDA

Sessão: 26 Fevereiro 2026

Número: RP202602262682/22.3T8MAI.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

ABANDONO DO ARRENDADO POR MAIS DE UM ANO

GRAVIDADE DA INFRAÇÃO OU DAS SUAS CONSEQUÊNCIAS

DOENÇA

CAUSA JUSTIFICATIVA

COVID-19

Sumário

I - Os vários fundamentos de resolução do contrato de arrendamento funcionam por si e possuem aptidão própria para gerar o direito à resolução, pelo que a aferição da gravidade ou das consequências da violação dos deveres do arrendatário não deve passar pela análise de outras situações de incumprimento que não constituem a causa de pedir mas possam coexistir.

II - Para que o abandono do arrendado se considere justificado por doença é necessário que a ausência seja motivada pela necessidade médica ou clínica de tratamento noutro local, aferida por critérios de razoabilidade e ponderação, o que não sucede quando esse tratamento pode ser feito estando o arrendatário a residir no arrendado e a mudança apenas é justificada pela disponibilidade da ajuda de um familiar no outro local.

III - A pandemia COVID-19 e a legislação especial para resposta à mesma não conduziram à suspensão ou interrupção do prazo até ao qual o abandono do arrendado não importa violação dos deveres do arrendatário.

Texto Integral

RECURSO DE APELAÇÃO

ECLI:PT:TRP:2026:2682.22.3T8MAI.P1

*

SUMÁRIO:

.....

.....

.....

**ACORDAM OS JUÍZES DA 3.^a SECÇÃO DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO
PORTO:**

I. Relatório:

AA, contribuinte fiscal n.º ...86, residente na ..., instaurou ação de despejo contra **BB**, contribuinte fiscal n.º ...58, e esposa, **CC**, contribuinte fiscal n.º ...76, residentes no Funchal, pedindo que o seja declarado resolvido o contrato de arrendamento por falta de residência permanente dos réus, condenando-os a entregar à autora o locado livre e desocupado de pessoas e bens, no prazo de um mês após cessação.

Para fundamentar o seu pedido alegou em súmula, que é titular de um contrato de arrendamento para habitação celebrado pelo seu pai, ao qual sucedeu, com os réus e que em fevereiro de 2019, os réus saíram do arrendado deixando de o ocupar ou dele fazer qualquer uso.

Os réus foram citados e apresentaram contestação, defendendo a improcedência da ação e alegando para o efeito que por motivos de doença se ausentaram para a Madeira onde vive a sua única filha e para aí poderem beneficiar do apoio desta e que por causa do agravamento das doenças ainda não conseguiram regressar ao arrendado o que tencionam fazer assim que lhes seja possível do ponto de vista da sua saúde.

Realizado julgamento foi proferida sentença, tendo a ação sido julgada procedente, o contrato de arrendamento declarando resolvido e os réus condenados a entregarem o locado à autora, livre e desocupado de pessoas e bens, no prazo de um mês.

Do assim decidido, os réus interpuseram recurso de apelação, terminando as respectivas alegações com as seguintes conclusões:

I. Ponderada a prova que se especificou supra, complementada com as regras da experiência e submetida aos necessários critérios de normalidade e de razoabilidade, deverá, no entender dos apelantes, alterar-se a decisão proferida quanto aos à matéria de facto julgada provada, descrita sob os números 4, 7 e 9 da douda sentença em apreciação.

II. No plano do seu conteúdo, a sentença, ao ter considerado na sua decisão factos ocorridos em data posterior à data da propositura da ação e não alegados pelas partes nos seus articulados, excedeu os seus limites de cognição, pelo que incorre na nulidade prevista no artigo 615.º, n.º1, alíneas b) e d).

III. A sentença deu como provado que “a ação deu entrada em juízo a 18.05.2022 e, não obstante as mais diversas tentativas de citação dos réus acompanhadas de inúmeras diligências, a mesma só foi possível de concretizar a 28.11.2023”, não tendo este facto sido alegado pelas partes, e do mesmo extraiu o não uso do locado por mais de um ano.

IV. A sentença refere a existência de resposta por parte da autora e dá por reproduzidos os termos e fundamentos de tal resposta. Salvo erro de que muito se penitenciariam os recorrentes, não existiu qualquer articulado de resposta (espontâneo ou a instâncias do tribunal a quo) posterior à contestação, tendo em vista o exercício do contraditório face ao alegado na contestação, desconhecendo-se a que se refere o tribunal a quo. Por a sentença não ter especificado quais os termos e fundamentos da putativa resposta da A., incorre na nulidade prevista no número 1, alínea b) do artigo 615.º do CPC.

V. No plano do seu conteúdo a sentença incorre em erro de direito, ao desconsiderar que o artigo 1083º/2 do Código Civil, consagra uma cláusula geral que impõe que as causas de resolução do contrato de arrendamento, para que se constituam como causa de resolução do contrato, sejam graves ou, das suas consequências, tornem inexigível para o senhorio a manutenção

do contrato de arrendamento.

VI. A autora não alegou factos que consubstanciem a gravidade da apontada causa resolutive ou demonstrem a inexigibilidade da manutenção do contrato, nem tão pouco o tribunal o apreciou em sede de julgamento.

VII. Não estando evidenciado nos autos que a conduta imputada aos recorrentes seja grave ou que, as suas consequências, tornam inexigível para o senhorio a manutenção do contrato de arrendamento, o tribunal não o considerou para efeitos decisórios, não se tendo pronunciado sobre a eventual gravidade da conduta dos réus e / ou sobre a eventual consequência da mesma tornar demasiado oneroso para o senhorio e, por isso, inexigível a manutenção do contrato de arrendamento – inexistente, por conseguinte, a alegada causa / fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

VIII. O tribunal a quo, incorre em erro grave de direito ao decidir pela resolução do contrato de arrendamento quando não se encontram preenchidos os pressupostos e fundamentos que poderiam fazer operar a resolução e que se encontram previstos no artigo 1083.º, n.º 2 do CC. Devia o tribunal a quo ter aplicado o n.º 2 do artigo 1083.º do CC e concluído que não se verificam os fundamentos jurídicos para uma decisão de resolução do contrato de arrendamento, pelo que a ação deveria ter sido julgada improcedente.

IX. O tribunal a quo, ao apreciar a causa de exclusão da ilicitude do eventual incumprimento por parte dos réus, decorrente do não uso do locado por mais de um ano, incorre novamente em erro de direito por violação do disposto no artigo 1072.º, n.º 2, alínea a) do CC.

X. O tribunal considerou provado que os réus se ausentaram para a Ilha da Madeira, para casa da sua única filha, para aí receberem o seu apoio e também considerou provado que os mesmos padecem de várias doenças, que careciam de ser tratados e que, nomeadamente, o réu esteve internado em

estabelecimentos hospitalares e a ré foi diagnosticada com Burnout. Também ficou provado que a intenção dos réus era a de regressar ao locado, o que informaram por comunicação escrita. E também se considerou provado que o período pandémico inerente à Covid-19 dificultou as deslocações dos réus.

XI. Por tudo o que se resume na conclusão anterior, não poderia o tribunal deixar de considerar que o não uso do locado, por período que nem sequer se determinou com rigor, se deveu a doenças dos réus e a caso de força maior inerente aos efeitos da pandemia Covid-19, mostrando-se preenchida a causa de exclusão da ilicitude prevista no artigo 1072.º, n.º 2, alínea a) do CC, o que a ter sido considerado pelo tribunal a quo, como se impunha, ditava a improcedência da ação.

XII. Sem prescindir, pelo facto de se tratar de factos notórios, o tribunal tinha obrigação de ter considerado os efeitos da declaração do estado de emergência em Portugal, imposto através do Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, os vários regimes legais aplicáveis através da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março e de todos os diplomas legais que lhe sucederam, quer alterando-a, quer intrinsecamente ligados à situação pandémica, como é o caso do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março.

XIII. Um desses efeitos foi, como se sabe, a dificuldade e, por várias vezes a impossibilidade, por imposição legal, justificada por razões de saúde pública e segurança das pessoas, destas se deslocarem dentro do território português, circunstâncias que, naturalmente, também se aplicaram e afetaram os réus, por total correspondência ao período temporal que permaneceram na Ilha da Madeira.

XIV. O tribunal a quo, ao não considerar tais circunstâncias violou, por exemplo, os artigos 3.º - confinamento obrigatório -, 4.º - dever especial de proteção a maiores de 70 anos, como é o caso dos réus -, 5.º - dever geral de recolhimento.

XV. Portugal precisou de 3 anos para voltar à normalidade, momento em que todos os diplomas que continham normas especiais e transitórias foram revogados pela Lei n.º 31/2023, de 4 de julho, pelo que, com rigor, apenas a partir deste momento era possível à autora invocar o não uso do locado por parte dos réus. Também neste segmento, o tribunal não aplicou, como devia ter feito, o direito aos factos que conheceu no âmbito do processo. Se o tivesse feito, nomeadamente, no que respeita à aplicação das normas acima citadas, teria decidido pela improcedência da ação.

XVI. Ao decidir como decidiu a douda sentença violou, entre outros, os princípios jurídicos consagrados sob o artigo 615º/1, alíneas b) e d) do Código de Processo Civil, os artigos 1083º/2 e 1072º/2 do Código Civil, a declaração do estado de emergência em Portugal, imposto através do Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março, os vários regimes legais aplicáveis através da Lei n.º 1-A/2020, de 19 de março e de todos os diplomas legais que lhe sucederam, quer alterando-a, quer intrinsecamente ligados à situação pandémica, como é o caso do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março e a Lei n.º 31/2023, de 4 de julho.

Nestes termos deverá ser dado provimento ao presente recurso e, consequentemente, ser a sentença recorrida revogada e a ação julgada improcedente.

A recorrida respondeu a estas alegações defendendo a falta de razão dos fundamentos do recurso e pugnando pela manutenção do julgado.

Após os vistos legais, cumpre decidir.

II. Questões a decidir:

As conclusões das alegações de recurso demandam desta Relação que decida as seguintes questões:

- i. Se a decisão recorrida é nula.
- ii. Se a decisão sobre a matéria de facto deve ser modificada.
- iii. Se o abandono do arrendado possui gravidade que justifique a resolução do contrato.
- iv. Se existiu uma causa justificativa para o abandono.
- v. Se o prazo não deve correr por causa da pandemia Covid-19.

III. Nulidades da decisão recorrida:

Os recorrentes começam por arguir a nulidade da sentença recorrida por esta mencionar um articulado de resposta à contestação quando este não foi apresentado.

A questão já foi abordada pelo tribunal a quo que admitiu que essa menção se deveu a um manifesto lapso de escrita e deve considerar-se não escrita.

Nessa afirmação está implícito que o articulado em causa não foi apresentado, o que os autos evidenciam de facto. Como a menção ao articulado apenas consta do relatório da sentença e posteriormente não lhe é atribuído qualquer efeito jurídico-processual, a mera expurgação dessa menção do relatório a que o tribunal recorrido já procedeu é suficiente para repor a correção do relatório

e afastar qualquer invalidade da decisão recorrida.

Sustentam ainda os recorrentes que a sentença é nula por ter atendido a factos não alegados pelas partes, mais especificamente por ter incluído na fundamentação de facto o ponto 9 (*a ação deu entrada em juízo a 18.05.2022 e, não obstante as mais diversas tentativas de citação dos réus acompanhadas de inúmeras diligências, a mesma só foi possível de concretizar-se a 28.11.23*) que contém um facto não alegado mas que era um facto essencial para a pretensão da autora e só podia ser atendido se tivesse sido alegado.

Os factos processuais ocorridos no decurso da lide e atinentes aos respetivos tramites não podem ter sido alegados pela autora porque, por definição, eles são posteriores à apresentação da petição inicial.

Porém tratam-se de factos passíveis de serem conhecidos pelo tribunal ao abrigo do disposto no artigo 5.º, n.º 2, alínea c), do Código de Processo Civil que permite ao juiz atender aos «*factos ... de que o tribunal tem conhecimento por virtude do exercício das suas funções*», de que são exemplo máximo os factos processuais ocorridos na própria ação em julgamento.

De todo o modo esse facto não é um facto essencial. Não é, aliás, correto afirmar que a autora não alegou o *facto essencial* do *não uso do arrendado* pelos inquilinos. Os factos destinados ao preenchimento dos pressupostos do direito à resolução do arrendado por «*não uso do locado por mais de um ano*» estão alegados nos artigos 8.º e 11.º e seguintes da petição inicial e são eles que servem de causa de pedir à ação.

Os factos processuais reveladores de que as tentativas de citação dos réus no arrendado não surtiram efeito e os réus tiveram de ser citados na ilha da Madeira são puros *factos instrumentais* resultantes dos autos, no sentido de que eles não servem para substituir os factos essenciais alegados pela parte, mas apenas servir de *meio de corroboração e de demonstração da não*

presença dos inquilinos no arrendado. Por esse motivo eles também podem ser tidos em consideração pelo tribunal ao abrigo do artigo 5.º, n.º 2, alínea a), do Código de Processo Civil.

Deste modo, a sentença recorrida não enferma das nulidades com que de balde é apodada.

IV. Impugnação da decisão sobre a matéria de facto:

Os recorrentes impugnam a decisão de julgar provados os factos dos pontos 4, 7 e 9 da fundamentação de facto.

Foram cumpridos os requisitos específicos desta impugnação, previstos no artigo 640.º do Código de Processo Civil, nada impedindo a sua apreciação.

O ponto 4 está corretamente decidido.

Com efeito, muito embora isso não seja referido na motivação da decisão, esse facto está *confessado pelos réus por falta de impugnação especificada*.

Nos termos do artigo 574.º do Código de Processo Civil, ao contestar, o réu deve *tomar posição definida* perante os factos que constituem a causa de pedir invocada pelo autor, considerando-se *admitidos por acordo os factos que não forem impugnados*, salvo se estiverem em oposição com a defesa considerada no seu conjunto, se não for admissível confissão sobre eles ou se só puderem

ser provados por documento escrito.

Lida a contestação, *em nenhum artigo os réus abordam a questão da atualização das rendas, impugnam que esta tivesse vindo a ser atualizada ou sustentam que o tivesse sido em termos diferentes do que a autora alegou.* Tão pouco se encontra nessa peça qualquer artigo no qual os réus *impugnem de forma genérica* o alegado no artigo 4.º da petição inicial que é de onde provém o facto em causa.

Refira-se que o aspeto focado na impugnação *não tem qualquer interesse para o julgamento da causa* porque para esse efeito é absolutamente irrelevante o valor da renda em cada ano de duração do contrato, pelo que em rigor a impugnação podia nem sequer ser apreciada.

O ponto 7 inclui na sua redação a remissão (*conforme doc*) para o próprio documento que contém a comunicação descrita. Logo a alteração pretendida é desnecessária porque o que está escrito nessa comunicação *pode e deve ser levado inteiramente em conta* (note-se, no sentido de ter sido *o que os inquilinos responderam*, não que as suas afirmações sejam verdadeiras ou apenas contenham factos verdadeiros).

A impugnação da decisão de julgar provado o facto do ponto 9 (*a ação deu entrada em juízo a 18.05.2022 e, não obstante as mais diversas tentativas de citação dos réus acompanhadas de inúmeras diligências, a mesma só foi possível de concretizar-se a 28.11.23*), não tem, com todo o devido respeito, sentido.

A redação desse ponto *traduz o que consta dos autos e não é questionado pelos próprios recorrentes*. Nada disso prejudica ou interfere com *o que cabe apreciar e/ou modifica o modo como deve ser sindicado o preenchimento dos requisitos do direito de resolução do contrato que a autora pretende exercer*.

Sendo hoje admissível que a fundamentação inclua *factos instrumentais*, não se vê nem *impedimento* à inclusão desse facto na fundamentação nem *razão probatória* que imponha que ele seja julgado diferentemente.

Em suma, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto soçobra.

V. Fundamentação de facto:

Encontram-se julgados provados em definitivo os seguintes factos:

1. Por escrito, celebrado em .././1978, os pais da autora, DD e EE, deram de arrendamento ao 1.º réu, para habitação, o imóvel sito no r/c direito, n.º ... da Rua ..., na freguesia e concelho
2. Com o óbito da sua mãe, constituição de propriedade horizontal e partilhas em notário (cf. doc.1), em 08.07.2011, a autora tornou-se dona e legítima possuidora dessa fração autónoma, designada pela letra “C”, que integra o prédio urbano com o artigo matricial n.º ...19, descrito na Conservatória do Registo Predial da Maia sob o n.º ...95 (cf. doc.2).
3. O exemplar do contrato de arrendamento citado, que ficou com os primitivos senhores, há muito que se perdeu, resta, como comprovativo da relação locatícia, a informação tributária entretanto obtida (cf. doc.3) e o recibo eletrónico de renda, no valor mensal atual de €238,23 (cf. doc.4).

4. Todos os anos, durante o Verão, a autora comunica ao arrendatário a atualização da renda. Porém, em 06.08.2019, a carta registada com aviso de receção veio devolvida, com a indicação de “objeto não reclamado” (cf. doc.5).

5. A senhoria telefonou-lhe e a ré confidenciou estarem a passar uma temporada na casa da única filha do casal, FF, na ilha da Madeira.

6. Em 22.07.2020, a propósito de novo aumento da renda (cf. doc.6), encontrando-se a caixa de correio lotada de correspondência, de tal forma que já não era capaz de suportar o elevado número de cartas, além dos vizinhos relatarem que não existe utilização da casa, nem movimento de pessoas há bastante tempo, a autora questionou o inquilino sobre se pretende continuar a usufruir da casa regularmente, uma vez que, na situação atual, existe um grande prejuízo para ambas as partes, dada a degradação da habitação (cf. doc.7).

7. A resposta ao pedido de esclarecimento chegou por carta, em 16.08.2020, que continha uma procuração com poderes especiais conferidos à ré mulher: «o Sr. BB encontra-se doente e hospitalizado»; sofre «duas doenças crónicas e uma doença autoimune», que imprevisivelmente se agravaram; «em breve, aí estaremos para arejar a fração» (cf. doc. 8).

8. Desde o mês de fevereiro de 2019, os réus saíram do locado, deixando de aí confeccionar as refeições, conviver, receber amigos e de dormirem.

9. A ação deu entrada em juízo a 18.05.2022 e, não obstante as mais diversas tentativas de citação dos réus acompanhadas de inúmeras diligências, a mesma só foi possível de concretizar-se a 28.11.23.

10. Os réus têm uma filha, que vive e trabalha na ilha da Madeira, tendo-se deslocado em fevereiro de 2019, para a residência da filha a fim de poderem ter o apoio necessário a ambos.

11. Em 14.03.2019 foi atestado, através de Declaração Médica de Psiquiatra, do Centro Médico do A..., que o réu sofre de Perturbação Obsessivo-Compulsivo grave e resistente à terapêutica, aceita internamento.

12. O réu esteve internado e em tratamento na Casa de Saúde B... no Funchal de 16.6.2019 a 28.11.2020 (doc. 6).

13. Em 12.05.2022 o réu marido é admitido na urgência do Dr. GG tendo-lhe sido diagnosticado uma oclusão intestinal por volvo intestinal, tendo sido submetido a cirurgia no dia 24.05.2022 (doc. 9).

14. No dia 30 de maio o réu teve alta, com destino “regresso à residência”, sem intercorrências.

15. No decorrer daquela operação o réu marido ficou com algumas sequelas (colostomia) que levam à necessidade de realizar colonoscopia e posterior cirurgia de correção de hérnia e reconstrução do trânsito intestinal (doc.10)

16. O réu marido encontra-se em lista de espera para realização de cirurgia colonoscopia e posterior cirurgia de correção de hérnias e reconstrução do trânsito intestinal.

17. Por declaração médica datada de 27.11.20, foi atestado que a autora recorreu várias vezes aos serviços de Saúde da clínica C... EPE, na região

Autónoma da Madeira, e recebeu tratamento em 2019 por tromblofivite e foi-lhe diagnosticado *Burnout*.

18. Mais foi atestado que não é aconselhável viajar para o Continente.

19. Em janeiro de 2021 e em 2023, a ré mulher voltou a ter uma tromboflebite.

20. Em 19 de março de 2020, o país entrou em confinamento devido ao vírus SARS CoV-2.

21. Entretanto, os réus também entenderam que devido ao estado de saúde de ambos seria melhor permanecerem na Madeira.

22. Uma vez que lá tinham apoio da filha, na execução de tarefas que implicavam saídas à rua reduzindo o risco de contraírem o vírus.

23. Uma vez que, não obstante estarem melhores das patologias que sofriam ainda estavam fragilizados e tinham já uma idade de risco.

24. O que os fez com fizessem a viagem de volta conforme tinham planeado.

25. Em 2020 a fechadura da entrada do prédio onde se encontra o locado foi mudada.

26. Os réus mantêm até hoje o seguro do recheio da casa como sempre fez (doc.11).

VI. Matéria de Direito:

i. ***Se não está demonstrada a gravidade ou a inexigibilidade da manutenção do contrato.:***

A autora pretende exercer o direito a resolver o contrato de arrendamento com fundamento no não uso do arrendado para o fim contratado por mais de um ano.

O n.º 1 do artigo 1083.º do Código Civil estabelece que *qualquer das partes* pode resolver o contrato, *nos termos gerais de direito, com base em incumprimento* pela outra parte.

O n.º 2 especifica que é fundamento de resolução o *incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento*, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio, [alínea d):] o *não uso do locado por mais de um ano*, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil.

Esta norma está em consonância com o artigo 1072.º do mesmo diploma cujo n.º 1 estabelece o *dever contratual* do arrendatário de fazer uso efetivo do locado, dispondo que ele «*deve usar efetivamente a coisa para o fim contratado, não deixando de a utilizar por mais de um ano*».

O não uso do arrendado não é uma pura realidade naturalística, mas antes um facto que tem inerente um sentido e uma intenção normativa. Nessa medida, por se tratar de um conceito normativo, o facto que releva (a previsão) é sempre, necessariamente, dependência do objetivo (fim teleológico) da prescrição que a lei lhe associa (a estatuição).

O contrato de arrendamento tem uma configuração legal densa e na maior parte das situações o seu regime jurídico é influenciado pelo *interesse social e coletivo do mercado de arrendamento* para a comunidade.

Por isso, existe nesse regime jurídico uma diversidade de aspetos – renda, obras, resolução, renovação, etc. – cuja regulação nada tenha a ver com o comum dos contratos, com a justa composição dos interesses particulares conflitantes, com o normal funcionamento da lógica do mercado e da vontade negocial das pessoas envolvidas.

Se o locatário não aproveita efetivamente o gozo da coisa que lhe é proporcionado pelo contrato de arrendamento, ele não incorre na violação de qualquer obrigação, em sentido técnico-jurídico, emergente do contrato.

Simplesmente, ao deixar que a ausência de gozo da coisa ultrapasse uma determinada duração, faculta à parte contrária a possibilidade de derrogar o vínculo do contrato e lhe pôr termo, pedindo a sua resolução, porque o legislador entendeu que perante esse *desinteresse pelo gozo da coisa* o senhorio deve ter o direito de resolver o contrato e recuperar o gozo e a disponibilidade do que lhe pertence.

Para os fins da norma, o *não uso* do arrendado deverá então corresponder a *abandono* do arrendado, *desperdício* das suas faculdades, *desaproveitamento*

dos incrementos proporcionados pelo seu gozo, uma vez que é essa atitude, e apenas quando a mesma se prolonga, pelo menos, por mais de um ano, que faz presumir que o arrendatário abandonou o arrendado e se desinteressou pela sua conservação, causando ao arrendado maior desvalorização da que adviria da normal utilização para os fins do contrato.

No caso não resta qualquer dúvida de que se demonstrou o não uso do arrendado por mais de um ano (facto 8: *desde o mês de Fevereiro de 2019, os réus saíram do locado, deixando de aí confeccionar as refeições, conviver, receber amigos e de dormirem*; facto 9: *a ação deu entrada em juízo a 18.05.2022*). Aliás, em rigor, os recorrentes não contestam o abandono do locado, procuram é justificá-lo, demonstrar a sua licitude.

A questão que vem colocada no recurso consiste em saber se basta a demonstração do *não uso* e da sua *duração superior a um ano* para o senhorio resolver o contrato, independentemente das *circunstâncias* em que ele ocorre ou que gera para o arrendado ou para a relação locatícia, ou, ao invés, é ainda necessária a demonstração de factos que revelem que esse não uso *possui gravidade ou gera consequências tais* que tornam *inexigível a manutenção do contrato*.

O RAU continha um elenco taxativo de fundamentos de resolução por iniciativa do senhorio que operavam desde que estivessem reunidos os requisitos da respetiva previsão legal. Nesse regime, a resolução só podia ser decretada nessas situações e em nenhuma outra (artigos 63.º, n.º 2, e 64.º do RAU) mas podia ser decretada independentemente do relevo da situação no plano contratual e do respetivo grau de gravidade (embora fosse possível, como em relação a qualquer outro contrato, com apelo à figura do abuso de direito, neutralizar os efeitos contratuais de factos de diminuta relevância ou gravidade).

O NRAU eliminou aquele elenco taxativo de causas de resolução, passando a consentir ao senhorio a resolução do contrato, *nos termos gerais de direito*, ou

seja, com base em *qualquer situação que se traduza num incumprimento contratual do arrendatário* (artigo 1083.º, n.º 1, do Código Civil). Em simultâneo, o *incumprimento* contratual do arrendatário *deixou de ser suficiente* para permitir a resolução do contrato. Para operar essa consequência passou a ser ainda indispensável que o incumprimento *tenha um tal grau de gravidade ou consequências que tornem inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento* (cf. Gravato Morais, in Novo Regime do Arrendamento Urbano, 2.ª ed., pág. 209).

Embora o legislador se refira de forma expressa a cinco causas de resolução – alíneas a) a e) do n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil –, essa referência é meramente *exemplificativa*, como resulta da utilização do advérbio “*designadamente*” que antecede a sua indicação, pelo que as demais situações de incumprimento das obrigações contratuais do contrato de arrendamento também podem ser fundamento de resolução do contrato.

O legislador consagrou ainda a *presunção legal* de que as situações de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, e de oposição pelo arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública são *incumprimentos que tornam sem mais inexigível a manutenção do arrendado* (n.º 3 do artigo 1083.º do Código Civil), ou seja, verificado esse incumprimento surge sem mais o direito à resolução do contrato.

Para as restantes situações de incumprimento, porém, a interpretação do artigo 1083.º do Código Civil está longe de ser pacífica.

De acordo com uma interpretação, o legislador não estabeleceu qualquer presunção nem forneceu qualquer índice, pelo que caberá ao julgador avaliar as *circunstâncias concretas* que rodeiam ou decorrem do incumprimento contratual e decidir se as mesmas *tornam ou não inexigível a manutenção do contrato*.

Para o efeito, deverá fazer uso dos factos apurados nos autos e, na falta de critério legal, determinando a partir deles o *grau de culpa e da gravidade do incumprimento* aferidos pelo *critério do bom pai de família* em face de cada caso concreto, segundo critérios de objetividade e razoabilidade (cf. Fernando Baptista de Oliveira, *in A Resolução do Contrato no Novo Regime do Arrendamento Urbano*, pág. 37, Maria Olinda Garcia, *in A Nova Disciplina do Arrendamento Urbano*, pág. 25).

Nessa linha interpretativa situa-se, entre outros, o Acórdão da Relação do Porto de 20.11.2012, relatado por Cecília Agante no processo 2017/11.0TJPRT.P1, in www.dgsi.pt, onde se escreve o seguinte: «O artigo 1083º, 2, do Código Civil considera fundamento de resolução do contrato de arrendamento o incumprimento que, pela sua gravidade, ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, introduzindo uma cláusula geral resolutiva fundada em justa causa, exemplificada, quanto à resolução pelo senhorio, nas diversas alíneas enunciadas na norma[...]. Daí que se entenda que, mesmo nas hipóteses previstas no preceito, a resolução não opera automaticamente, verificada que esteja a objetiva factualidade preenchedora dessas situações. Antes se torna exigível apurar se cada um desses incumprimentos contratuais atinge a gravidade ou as consequências que inexijam a manutenção do contrato. De todo o modo, a situação de justa causa justificativa da resolução do contrato há-de abarcar os fenómenos de não cumprimento pelo locatário das suas obrigações contratuais e ainda dos deveres que resultem de disposições legais ou do princípio da boa fé, assim afastando da resolução os incumprimentos de pequena importância[...]. O novo regime optou pelo estabelecimento de uma cláusula geral de resolução e, embora enumerando algumas das causas que podem fundar a resolução pelo senhorio, fê-lo a título meramente exemplificativo, por forma a que, face à nova lei, qualquer incumprimento por parte do arrendatário pode ser motivo de resolução contratual, desde que pela sua gravidade ou consequências torne inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento. Por isso, todos os fundamentos tipificados nas diversas alíneas da norma citada terão de preencher essa cláusula geral, ou seja, terão de atingir um nível de gravidade e gerar consequências tais que não seja razoavelmente exigível àquele senhorio, de um ponto de vista objetivo, a manutenção daquele contrato de arrendamento [...].».

De acordo com outra interpretação, as situações enumeradas nas diversas alíneas do n.º 2 do artigo 1083.º traduzem *incumprimentos contratuais suficientemente graves* para per se tornarem inexigível a manutenção do contrato e justificarem a sua resolução pelo que constituem fundamentos de resolução que funcionam *sem os requisitos da cláusula geral* contida no corpo do preceito.

Assim, lê-se no Acórdão da Relação do Porto de 06.05.2010, proc. n.º 451/09.5TJPRT.P1, in www.dgsi.pt, o seguinte: *“Entendemos que as situações previstas nas alíneas a) a e) do n.º 2 do art. 1082º do Código Civil pela sua gravidade objetiva dispensam o senhorio de alegar e provar outros factos que integrem a inexigibilidade da manutenção do contrato. Tal como ocorre em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, previsto no n.º 3 do citado artigo. Em termos práticos, o locador nessas situações tipificadas tem apenas o ónus de alegar e provar factos que as integrem, deles decorrendo, por presunção, a inexigibilidade da manutenção do contrato. Esta presunção é ilidível, ou seja, como exceção perentória, o arrendatário tem sempre a possibilidade de alegar e provar factos dos quais resulte que continua a ser objetivamente razoável a manutenção do contrato. Na resolução com fundamento na cláusula geral prevista no n.º 2 do art. 1082º do Código Civil tem então o senhorio de alegar e provar factos que consubstanciem incumprimentos das obrigações do arrendatário e ainda que os mesmos pela sua gravidade ou consequências tornem inexigível a manutenção do arrendamento”*.

No Acórdão da Relação do Porto de 14.04.2015, proc. n.º 306/13.9T2ETR.P1, in www.dgsi.pt, a propósito das “legítimas dúvidas de interpretação do artigo 1083º, nº 2, do Código Civil”, afirma-se mesmo o seguinte: *«Com alguma certeza se pode afirmar que o corpo do nº 2 – é fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento – comporta uma cláusula geral de resolução do contrato fundada no conceito de justa causa. A violação de cláusulas contratuais ou de obrigações que, por via deste, decorram da lei e cuja gravidade e consequências permitam formular um juízo de inexigibilidade da manutenção do contrato relativamente à parte cumpridora, constituem fundamento de resolução do contrato. A dificuldade está em apreender se as*

causas objetivas enumeradas nas alíneas a) a e), do mesmo número nº 2 ... constituem situações típicas de inexigibilidade da manutenção do contrato, ou meros exemplos de incumprimentos cuja operância resolutive depende da sua gravidade ou consequências. As soluções são várias. Como dá conta o prof. Menezes Cordeiro, a “relação do corpo do 1083/2 com as alíneas a) a e), originou quatro teorias: (a) a da interação; (b) a da independência; (c) a da presunção; (d) a da ponderação móvel” [a citação é para a obra *Leis do Arrendamento Urbano anotadas*, 2014, pág. 232]. Tornando ao não uso do locado por mais de um ano e não olvidando que a sua causa/função resolutive assenta na proteção dos interesses do senhorio de não assistir à degradação do seu imóvel, por desocupação e no interesse público de promover a concorrência do mercado do arrendamento, estorvando o subaproveitamento dos locais arrendados, estamos em crer que da sua objetiva verificação já decorre a gravidade que justifica a inexigibilidade do senhorio em manter o contrato. Aceção que não é vedada pela letra da lei e é a que melhor observa, a nosso ver, as circunstâncias em que a lei foi elaborada (artºs 9º, nºs 1 e 2, do Código Civil); a conexão que o corpo do nº 2 do referido artº 1083º estabelece com a dita alínea d) – e as restantes – não é, salvo melhor opinião, definitiva quanto à insuficiência desta, só por si, constituir causa de resolução e a reforma do arrendamento teve como propósito abandonar o vinculismo[...] e não reforça-lo, como necessariamente seria o caso se o senhorio tivesse hoje que provar, para além do não uso do local arrendado por mais de um ano - causa bastante de resolução à luz do artº artº 64º, nº1, al. i) do RAU, sob a terminologia prédio desabitado por mais de um ano, ou sendo o prédio destinado a habitação, não tivesse nele residência permanente, habitasse ou não outra casa, própria ou alheia – outros factos indiciadores da gravidade ou das consequências do incumprimento da obrigação legal de usar efetivamente a coisa para o fim contratado, não a deixando de usar por mais de uma ano. Podendo até questionar-se, em concreto, que factos ou ocorrências deverá o senhorio aguardar para preencher os requisitos da gravidade ou consequências, assente que para tanto não concorre necessariamente o tempo, pois a lei se basta com a desocupação por um ano. Volvendo à lição de Menezes Cordeiro, o “uso para fim diverso (c), o não-uso (d) e a cessão não autorizada (e) têm um conteúdo valorativo crescentemente tão negativo, que a sua gravidade se torna apriorística.”[...] Ou, na fórmula mais acentuada de Pinto Furtado, referindo-se às ditas alíneas do nº2, do artº 1083º, “os casos que se enunciam (...) são, assim, autênticos fundamentos de resolução, como lhes chama a lei; não meras presunções iuris tantum da inexigibilidade do senhorio na manutenção do contrato (...). A construção oposta, seria, aliás, uma ideia reacionária e contra a corrente, quando confrontada com o

estabelecido durante o vinculismo puro e duro, à sombra do qual o senhorio não dispunha apenas de meras presunções de factos resolutivos, mas de seguras e inilidíveis causas de resolução.”[..].»

Vendo a forma sistemática como está organizado o artigo 1083.º que rompe claramente com o sistema anterior de fundamentos de resolução taxativos e a funcionar de modo objetivo e afirma, como regra, no seu n.º 1, que todos os incumprimentos contratuais podem gerar o direito de resolução, nos termos gerais, e como critério operativo dessa regra a necessidade de o incumprimento possuir gravidade e consequências tais que tornem inexigível a manutenção do arrendado, custa a aceitar que o legislador tenha tido o cuidado de em relação à falta de pagamento de renda por determinado período dispensar os pressupostos da regra (dizendo que esse incumprimento torna sempre inexigível a manutenção do contrato) e não tenha tido idêntico cuidado relativamente aos incumprimentos indicados exemplificativamente nas várias alíneas do n.º 2, mas ao invés os tenha associado ao segmento onde expõe a indicada regra.

O próprio legislador, com as alterações do NRAU introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, passou a encarar o n.º 2 do artigo 1083.º como a previsão de que *em qualquer dos casos*, os expressamente assinalados a título exemplificativo e todos os demais, *exige que o incumprimento tenha gravidade ou consequências* que tornem inexigível a manutenção do contrato.

Com efeito, na redação inicial do NRAU da Lei n.º 6/2006, a alínea a) do n.º 2 do artigo 1083.º referia-se à “violação reiterada e grave de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio”. Após a Lei 31/2012, a mesma alínea passou a referir-se à “violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio”. Ninguém defenderá, por certo, que a violação das regras de higiene possa, em qualquer situação, contexto ou medida, constituir, só por si, um fundamento de resolução do contrato. No entanto, tendo o legislador eliminado do texto legal a necessidade de a violação ser reiterada e grave, se admitirmos que este fundamento de resolução é autónomo da regra geral do corpo do n.º 2 e, portanto, que

funciona independentemente da gravidade ou consequências da violação, teríamos de admitir aquela solução que excluímos.

A nosso ver, portanto, a alteração legislativa deixa claro que o legislador pretende que se interprete o n.º 2 do artigo 1083.º como consagrando uma *exigência suplementar* (a inexigibilidade da manutenção do contrato) que necessita de se verificar qualquer que seja o incumprimento contratual.

As situações indicadas a título exemplificativo não encerram, pois, a nosso ver, qualquer *presunção de gravidade* do incumprimento, antes são situações que pela *frequência* em que ocorrem, pelo seu maior relevo para a economia do contrato e/ou cuja exata configuração poderia motivar maiores dúvidas e litígios judiciais, o legislador entendeu mencionar expressamente, deixando na letra da lei configurados os termos do comportamento que consubstancia o incumprimento relevante.

Como se escreveu no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09.12.2021, proc. n.º 3069/19.0T8LSB.L1.S1, in www.https://juris.stj.pt:

«[...] a interpretação da norma contida neste n.º 2 não é consensual, havendo quem, como Jorge Henrique Pinto Furtado [...], defenda que as situações previstas nas suas alíneas a) a e) são autênticos fundamentos de resolução do contrato que funcionam por si só, correspondendo a situações que o legislador definiu como situações de incumprimento do arrendatário que tornam inexigível a manutenção do arrendamento pelo senhorio e não meras presunções *iuris tantum* da inexigibilidade ao senhorio da manutenção do contrato. Verificadas qualquer uma daquelas situações «nenhum juízo de valor se tem de lhe acrescentar para se constituir ou afastar o direito à resolução por parte do senhorio», ou seja, não é necessário provar-se «que, não obstante a sua ocorrência, não será inexigível ao senhorio a manutenção do contrato, afastando-se deste modo a resolução».

Para outra corrente, que se tem por maioritária, quer na doutrina quer na jurisprudência, as situações tipificadas nas referidas alíneas só poderão

constituir fundamento de resolução do contrato se preencherem a cláusula geral prevista no citado nº 2, ou seja, se a sua gravidade ou consequências tornarem inexigível a manutenção do contrato pelo senhorio.

É este o entendimento adotado, entre outros, por Maria Olinda Garcia [...] e também por Laurinda Gemas, Albertina Pedroso e João Caldeira Jorge [...] que referem que, “ Em face da indispensabilidade do preenchimento do conceito geral de justa causa, incumbirá ao senhorio, autor na ação de despejo, o ónus da alegação e da prova (cfr. art.º 342.º do CC) de factualidade subsumível, não apenas nas diferentes alíneas do n.º 2 ou no n.º 3 do art.º 1083.º (quando seja caso disso), mas também, na cláusula geral constante da 1.ª parte do n.º 2”.

E nesta mesma linha de entendimento, afirmou o Acórdão do STJ, de 13.02.2014 (processo nº 43/09.9TCFUN.L1.S1)[..], que face ao estipulado no nº 2 do art. 1083º, do C. Civil, não basta ao autor invocar e provar os factos integradores de uma determinada situação de incumprimento contratual culposo, tendo ainda de alegar, em complemento desta factualidade essencial, circunstanciadamente, que tal situação de incumprimento, imputável à parte que desrespeitou a lei ou certa cláusula do contrato, tem objetivamente um relevo ou incidência na concreta constelação de interesses subjacente à relação contratual que determina a inexigibilidade de manutenção da relação contratual.

[...] Quanto a nós, sufragamos o entendimento daqueles que defendem que as situações previstas nas diversas alíneas do nº 2 da norma citada não podem ser desligadas da cláusula geral resolutiva constante do corpo deste nº 2 – «incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento», que constitui um pressuposto fundamental do direito à resolução do contrato.

Desde logo, porque a regra geral em matéria de contratos é a de que a resolução não se basta com um qualquer incumprimento independentemente da sua gravidade, sendo certo que, mesmo nos casos de incumprimento parcial, o art. 802º, nº 2, do CC, veda ao credor a possibilidade de resolver o contrato se este incumprimento parcial, atendendo ao seu interesse, tiver escassa importância.

E porque, ainda que as situações tipificadas nas citadas alíneas correspondam a exemplos de incumprimento do arrendatário que poderão determinar a resolução do contrato, há uma grande multiplicidade de situações que, apesar de poderem ser incluídas na previsão dessas alíneas, apresentam uma gravidade substancialmente diferente e, atenta a técnica legislativa adotada

no NRAU quanto à previsão dos fundamentos da resolução do contrato de arrendamento, temos por certo não se conter dentro do pensamento legislativo a possibilidade de resolver o contrato com base em incumprimentos que, sendo pontuais e isolados, não apresentam, em termos objetivos, qualquer relevância para o senhorio.

É indiscutível, portanto, que a mera constatação de uma situação enquadrável na previsão das referidas alíneas não basta para conferir ao senhorio o direito de resolver o contrato.

A previsão dessas alíneas não pode ser dissociada do requisito geral que consta do corpo do nº 2, porque é este que permite distinguir as situações de incumprimento cuja gravidade justifica a resolução do contrato das situações de incumprimento que, pelo seu carácter isolado ou pela sua irrelevância ou insignificância, não poderão ter idoneidade, em face dos princípios gerais de Direito e das regras de boa-fé, para determinar a cessação da relação contratual.

Mas também não basta um qualquer incumprimento do contrato para determinar a resolução do contrato, exigindo-se que ele terá que revestir uma tal gravidade ou ter consequências tais que tornem inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento.»

Ainda segundo este Ac.:

«[...] segundo o ... Acórdão do STJ, de 13.02.2014 (processo nº 43/09.9TCFUN.L1.S1) [...], este conceito de “inexigibilidade da manutenção do contrato de arrendamento”, há-se ser determinado com base num juízo objetivo e concreto de ponderação e proporcionalidade entre a intensidade concreta e o grau de censurabilidade da violação contratual cometida e a gravidade objetiva do efeito que lhe corresponde. Assim, para saber se certo comportamento ilícito e culposo do inquilino deve configurar-se como idóneo para produzir, segundo um juízo objetivo e casuístico de razoabilidade e proporcionalidade, a irremediável destruição da própria relação contratual, terá o intérprete e aplicador da lei, para alcançar a justiça do caso concreto, que formular um juízo de balanceamento ou ponderação, tendo em conta, por um lado, as concretas circunstâncias envolventes, quer do contrato e do fim que lhe subjaz, quer do incumprimento das obrigações do locatário e, por outro lado, a pretensão resolutiva do senhorio à luz dos princípios ou cláusulas gerais do abuso de direito e da boa fé contratual.»

A lei não define os *fatores através dos quais se poderá aferir o grau de gravidade ou o relevo das consequências* do incumprimento, deixando essa tarefa a cargo do aplicador do direito.

Uma vez que cada um dos fundamentos de resolução do contrato funciona por si e possui aptidão própria para gerar o direito à resolução, não adianta procurar essa gravidade ou consequências *noutras situações de incumprimento* que possam coexistir.

Acresce que o não uso é por definição uma *abstenção de relação com o imóvel* e, por isso, normalmente, *não terá consequências significativas* para este. E isso acontece sobretudo quando, como sucede nos autos, o arrendado nem sequer é um imóvel isolado, mas sim, por exemplo, uma fração de um prédio urbano em propriedade horizontal, no qual existe uma administração encarregue de zelar pela conservação do condomínio, pelo que o não uso de uma das frações em princípio não terá quaisquer consequências para o imóvel.

Daí que se nos afigure que em relação a este *concreto* incumprimento, em princípio, a gravidade que releva é apenas aquela que deriva do *prolongamento no tempo desse não uso*, sendo certo que o próprio legislador assentiu num não uso que não exceda um ano.

Por isso, numa situação como a dos autos em que até à instauração da ação o não uso já dura há mais de três anos (*entre Fevereiro de 2019 e 18.05.2022, data da instauração da ação que é o momento de referência para o preenchimento dos pressupostos da causa de pedir*), entendemos estar justificada a quebra da confiança do senhorio e podermos concluir que, na perspetiva de um locador normal, não é possível a manutenção da relação de arrendamento.

Refira-se que é totalmente adequado e pertinente levar em consideração o facto notório da grave crise do mercado imobiliário, da escassez de habitações no mercado de arrendado e dos enormes custos da habitação com que as pessoas se confrontam desde há vários anos, com tendência só para o agravamento.

Essa circunstância notória justifica, a nosso ver, que devam considerar-se *desajustadas ao fim social das normas jurídicas* reguladoras desse mercado e *às necessidades coletivas da comunidade* situações em que por dispor de recursos que lhe permitem continuar a pagar a renda, um inquilino abandona o arrendado, transfere o seu centro de vida para outro local, mas pretende manter o contrato de arrendamento e o arrendado abandonado, sem servir qualquer necessidade sua, do senhorio ou de qualquer terceiro.

Nessa medida, entendemos que de facto estão preenchidos os pressupostos do direito à resolução do contrato por não uso do arrendado por mais de um ano.

ii. ***Se existiu causa justificativa para o não uso:***

Os recorrentes defendem que o não uso pelo arrendatário está justificado por motivos de doença.

Nos termos do artigo 1083.º, n.º 2, alínea d), e do artigo 1072.º, n.º 2, do Código Civil, o não uso pelo arrendatário é lícito, não constituindo fundamento de resolução do contrato, em *caso de força maior ou doença*.

Porque se trata de um facto impeditivo do direito à resolução, a prova dos pressupostos da situação de doença e dos casos de força maior constitui ónus do inquilino, interessado em impedir a procedência da pretensão do senhorio

que está associada à demonstração dos pressupostos do direito à resolução.

A norma legal em causa não contém qualquer *elemento delimitador do conceito de doença relevante* para efeitos da mesma, dando azo a que se possa defender que *qualquer* doença é bastante para tornar lícito o não uso do arrendado. Naturalmente, não pode ser assim.

A circunstância de a doença legitimar o não uso e impedir a resolução do arrendamento tem por objetivo que se mantenha a relação de arrendamento e o arrendatário continue a poder aceder ao gozo da coisa, apesar de não estar a usufruir dele.

Tal fim social da norma só é compatível com situações em que a doença seja *transitória, temporária e reversível* (não estabelecendo, no entanto, a norma uma duração máxima para essa situação), porquanto se a doença for *definitiva e irreversível* não havendo mais fundadas expectativas de que o arrendatário poderá e quererá voltar a usufruir do arrendado, nada justifica a manutenção do contrato.

A doença deve constituir também a *causa do afastamento* do arrendado. Não bastará que o arrendatário tenha uma doença e que tenha *decidido de forma voluntária e livre* afastar-se do arrendado, ainda que com a intenção de se curar.

É necessário que a doença possua características que determinem a ausência do arrendado, que essa ausência seja motivada pela necessidade médica ou clínica de se tratar. Ainda que essa necessidade deva ser aferida segundo critérios de razoabilidade e ponderação, a mesma é imposta pela condição de arrendatário e pela *obrigação de uso da coisa* que se assumiu com a celebração do contrato.

Nesse sentido, Aragão Seia, in *Arrendamento Urbano Anotado*, 5.^a edição, pág. 395, referia que «a doença como causa impeditiva, tem de obedecer aos seguintes requisitos: ser *doença do locatário* e, em certos casos, dos seus familiares a quem deva, por lei, assistência; *obrigar, por necessidade de tratamento, o locatário a ausentar-se* do arrendado; ser regressiva, isto é, *existir forte probabilidade de o tratamento a efetuar fora do arrendado ser decisivo à recuperação da saúde*; não se tratar de doença crónica que torne o tratamento definitivo; ser a doença *o único motivo* que levou o inquilino a deixar de viver permanentemente no arrendado, de modo que, debelada, retome a residência permanente».

No mesmo sentido afirma-se no Acórdão da Relação de Lisboa de 07.11.2023, proc. n.º 2125/19.0T8LRS.L1-7, in www.dgsi.pt, citando Edgar Valles in *Arrendamento Urbano*, pág. 126, que «a doença, como causa impeditiva da eficácia resolutive da falta de residência permanente tem de obedecer aos seguintes requisitos: a) *tem de se verificar na pessoa do locatário*; b) *tem de obrigar o locatário a ausentar-se do locado, por necessidade de tratamento*; c) *ser regressiva, pressupondo uma forte probabilidade de o tratamento a efetuar fora do locado ser decisivo para a recuperação da sua saúde*; d) *não se tratar de doença crónica que torne definitivo o impedimento de regressar ao locado*; e) *a doença ser o único motivo que leva o inquilino a deixar de viver permanentemente no locado, de modo que, debelada, retome a residência*».

Apliquemos agora ao caso esta interpretação das normas jurídicas.

Provou-se que:

§ Os réus saíram do locado, deixando de aí confeccionar as refeições, conviver, receber amigos e de dormirem, a partir de fevereiro de 2019.

§ Os réus têm uma filha que vive e trabalha na Madeira, tendo-se deslocado em fevereiro de 2019 para a residência dessa filha a fim de receber desta o apoio necessário a ambos.

§ Em 14.03.2019 foi emitida uma declaração médica afirmando que o réu sofre de perturbação obsessivo-compulsivo grave e resistente à terapêutica.

§ O réu esteve internado e em tratamento na Casa de Saúde B... no Funchal entre 16.6.2019 e 28.11.2020.

§ Em 12.05.2022, no Funchal, o réu sofreu uma oclusão intestinal, no dia 24.05.2022 foi submetido a uma cirurgia para tratamento dessa patologia, no dia 30.05.2022 teve alta.

§ O réu ficou com sequelas dessa patologia e encontra-se em lista de espera para realização de cirurgia de correção dessas sequelas.

§ Em 27.11.2020, foi atestado por médico que a autora recorreu várias vezes aos serviços de saúde da Madeira, em 2019 recebeu tratamento por tromblofivite e foi-lhe diagnosticado Burnout, não é aconselhável viajar para o continente.

§ Em janeiro de 2021 e em 2023, a ré voltou a ter uma tromboflebite.

Resulta desta matéria que não foi por motivo de doença que os réus abandonaram o arrendado e se mudaram para a Madeira. Isso sucedeu pura e simplesmente pelo facto de a filha dos réus residir nessa ilha e os réus terem decidido ir para junto dela para beneficiarem da proximidade dela e do que

isso permite ao nível do apoio familiar e acompanhamento pessoal.

Quando os réus abandonaram o arrendado o réu *já tinha uma doença* do foro mental que passou a ser acompanhada no Funchal porque era aí que já se encontravam então a viver. Trata-se de uma doença *preexistente e crónica*, nada evidenciando que para obter o tratamento de que precisava fosse *necessário* o réu estar no Funchal ou que *só aí era possível* fazer esse tratamento ou obter um tratamento com os mesmos efeitos.

Posteriormente, surgiu *outro problema* de saúde que motivou internamentos e tratamentos hospitalares; contudo, nada revela que esse internamento hospitalar *não pudesse ter lugar no continente* e/ou que os tratamentos que aqui fossem realizados não teriam a *mesma eficácia ou sucesso*.

Tudo quanto se passou com os réus ao nível de saúde tanto podia ocorrer e ser tratado no continente como na Madeira, a diferença foi apenas que os réus se sentiram *mais confortáveis que o fosse na Madeira por disporem aí, felizmente para eles, do apoio da filha*, a trabalhar e residir nessa ilha.

Tratou-se, portanto, não da consequência do surgimento de *problemas imprevistos* de saúde, mas sim de uma *decisão pessoal*, de uma livre escolha motivada não por razões de doença mas por razões de *conveniência pessoal e familiar*, as quais, sendo *atendíveis do ponto de vista pessoal* é certo, *não constituem impedimento ao direito do senhorio à resolução do contrato* de arrendamento sobre a casa que abandonaram e onde deixaram de ter residência.

iii. ***Se o não uso apenas podia ser invocado a partir de 2023:***

Claramente sem grande confiança, os recorrentes sustentam que apenas a partir de julho de 2023, quando foram revogados todos os diplomas legais publicados desde a declaração do estado de emergência relacionada com a pandemia de Covid-19, é que o abandono do arrendado pode relevar para efeitos de resolução do contrato.

Trata-se de uma tese sem o mínimo de consubstanciação porque nem os recorrentes ousam citar uma única norma legal desses diplomas que determinasse tal consequência, nem ela existe de facto.

O mais que se podia suscitar a esse propósito era a circunstância de a dado momento dessa pandemia as viagens aéreas terem sido praticamente canceladas e, por isso, nos dias em que isso ocorreu haver uma *situação de força maior* a impedir os réus de regressarem ao Continente e ao arrendado.

Sucede que quando foi decretada a primeira *quarentena* em Portugal, através do Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de março, não só já tinha passado mais de um ano sobre a data em que os réus deixaram de ter residência no arrendado, como entre as exclusões ao dever geral de recolhimento domiciliário encontrava-se precisamente a deslocação para «*retorno ao domicílio pessoal*» - artigo 5.º, alínea s) -. Quando esse dever cessou e as deslocações tornaram a ser possíveis os réus também não regressaram ao arrendado.

A segunda quarentena manteve essa situação. O Decreto n.º 2-C/2020, de 17 de abril, continuou a permitir as deslocações para «regresso à residência» (artigo 5.º). E também no fim dessa quarentena os réus não regressaram ao arrendado.

Acresce que os diplomas publicados no período da pandemia e para responder ao problema de saúde pública que a mesma colocava são normas *absolutamente excecionais*.

Por isso as respectivas normas não permitem interpretações analógicas (artigo 11.º do Código Civil), o que torna indefensável a tese de considerar abrangido pela suspensão da contagem dos prazos determinados por qualquer desses diplomas o período de tempo assinalado no artigo 1083.º do Código Civil, quando em nenhum deles isso foi previsto ou estabelecido.

Esta questão é, por isso, improcedente.

VII. **Dispositivo:**

Pelo exposto, acordam os juízes do Tribunal da Relação **julgar o recurso improcedente e, em consequência, confirmam a decisão recorrida.**

Custas do recurso pelos recorrentes, os quais vão condenados a pagar à recorrida, a título de custas de parte, o valor da taxa de justiça que suportou e eventuais encargos.

*

Porto, 26 de fevereiro de 2026.

*

Os Juízes Desembargadores

Relator: Aristides Rodrigues de Almeida (R.^{to} 940)

1.º Adjunto: Judite Pires

2.º Adjunto: Isabel Rebelo Ferreira

[a presente peça processual foi produzida pelo Relator com o uso de meios informáticos e tem assinaturas eletrónicas qualificadas]