Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 10-04-2025**Processo:** 1250/24.0T8STS.P1**Relator:** PAULO DUARTE TEIXEIRA**Meio Processual:** APELAÇÃO**Decisão:** CONFIRMADA A SENTENÇA*Fonte: www.dgsi.pt***Sumário**

I - A caução é uma garantia de cumprimento do contrato, nos termos do art. 623º, do CC enquanto a renda antecipada corresponde ao pagamento adiantado de um ou mais meses de ocupação do imóvel nos termos do art. 1076º, do mesmo diploma.

II - Se consta de um contrato de arrendamento que entregará dois meses de renda da Segunda Outorgante como caução do referido apartamento, tal quantia não se pode interpretar como pagamento antecipado da renda que não foi posteriormente liquidada.

III - A mora do inquilino quanto à sua obrigação de pagamento das rendas é aferida pelas quantias efectivamente em dívida no momento da interposição da acção.

Texto Integral da Decisão:**1. RELATÓRIO**

A Autora AA, intentou a presente acção de processo comum contra BB, peticionando: A) Ser confirmada a cessação do contrato de arrendamento por resolução, relativamente ao locado; B) Ser a Ré condenada a despejar imediatamente o locado e a entregá-lo à Autora livre e devoluto, nas condições em que o recebeu e nos termos do contrato; C) Ser a Ré condenada ao pagamento das rendas em atraso no valor de €1.320.00€ (e ainda as rendas que se vencerem na pendência deste processo); D) deve a Ré depositar as rendas em falta e as vincendas no decurso do processo e em caso de contestação sob pena de ser levantado o incidente de despejo imediato.

Alegou, suma, que: (i) A Autora é proprietária e legítima possuidora do prédio – fração autónoma com a letra “AR”, correspondente ao 1.º andar direito, descrito na conservatória do registo predial da Trofa sob o n.º ... – “AR” e inscrito na matriz urbana sob o artigo ..., da União das freguesias ... (... e ...); (ii) Em 22 de Setembro de 2022, a Autora deu em arrendamento para fim habitacional a referida fração autónoma e por sua vez a arrendatária – ré aceitou tal arrendamento mediante a renda inicial de €3.960.00 a pagar em duodécimos de €330.00 cada uma.; (iii) Encontram-se em dívida as rendas relativas aos meses de fevereiro, março, abril e maio de 202.

*

O processo foi saneado, a causa foi instruída e realizou-se audiência de discussão e julgamento, finda a qual foi proferida sentença que julgou a acção procedente.

Inconformado veio a ré recorrer, recurso esse que foi admitido como de apelação, (com) subida imediata, nos próprios autos e efeito meramente devolutivo, em conformidade com o preceituado nos artigos 627.º, 629.º/1, 631.º/1, 638.º/1, 639.º/1, 644.º, 645.º e 647.º/1, todos do Código de Processo Civil.

*

2.1. Alegações

A apelante apresentou alegações com as seguintes conclusões:

A) Entende a Apelante que a decisão proferida sobre a matéria de facto padece de um vício de deficiência, devendo ser suprida pelo Tribunal da Relação, porquanto ao processo constam todos os elementos probatórios necessários à modificação da decisão, ou seja, a Relação, deve proceder, enquanto tribunal de recurso, à sua apreciação (fiscalização) e introduzir na decisão da matéria de facto as modificações reclamadas, atento o vício que padece.

B) O não atendimento de um facto que se encontre provado consubstancia um erro de julgamento, passível de ser superado.

C) O Tribunal da Relação deve, nos termos do nº1 do art. 662º do CPC alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, porquanto a prova produzida impõe decisão diversa.

C) Pois os montantes liquidados à Apelada impediam a mesma de se socorrer da acção de despejo com fundamento na falta de pagamento das rendas, uma vez que apurados todos os valores e reconhecidos por sentença (seja os constantes dos depósitos autónomos à ordem do processo, sejam o valor adiantado a título de caução) sempre obstarão ao procedimento dos pedidos formulados.

D) A decisão de que se recorre violou os normativos constantes dos arts 236º, n.2, 249º, 1051ºa) e 1097.n.1 al.b) todos do Cód. Civil.

E) Nestes termos e nos melhores de Direito aplicáveis, deverá o presente recurso ser recebido e julgado procedente, em consequência Deverá a sentença, ora recorrida, ser revogada e proferida decisão que julgue a acção totalmente improcedente, por não provada, declarando-se o contrato de arrendamento melhor identificado nestes autos como válido e não resolvido.

*

2.1. A apelada contra-alegou, formulando conclusões que se dão por integralmente reproduzidos e se resumem nos seguintes termos:

3. De facto, considera a apelante que na decisão da causa o tribunal a quo não atendeu aos montantes liquidados em depósito autónomo no decorrer nos presentes autos num valor total de 750€ (setecentos e cinquenta euros), bem como pela “desconsideração pelo montante pago a título de caução no montante de €660 (seiscentos e sessenta euros), manifestando o entendimento que o valor pago como não caução configura pagamento antecipado de rendas”.

5. A quantia liquidada a título de caução de prevenir eventuais danos que este venha a causar no imóvel durante o período de tempo em que o ocupar.

6. E nunca para antecipar ou como forma de colmatar incumprimento do pagamento de rendas.

7. Em caso de entendimento contrário, deduzido o valor da caução sempre se dirá que no momento da interposição da presente ação encontravam-se vencidos mais de 2 meses de rendas legitimando a recorrida a lançar mão dos presentes autos nos termos do art. 1083 n.º3 do CC.

8. Ao contrário do alegado pela recorrente, o tribunal a quo na douta sentença deduziu o valor da caução bem como os valores pagos desde a citação.

9. Acresce que desde Janeiro de 2024 e durante o decurso da presente ação a recorrente apenas pagou ao pagamento da quantia de €750 (setecentos e cinquenta euros) ou seja um montante manifestamente insuficiente para solver as rendas não pagas.

10. A recorrente não depositou o valor das rendas vencidas nem pôs fim a mora constante dos art.º. 1045 do CC.

11. Da sentença resulta de forma inequívoca que o tribunal a quo em sede de somatório deduziu do valor em dívida, o montante liquidado a título de caução, bem com as quantias que foram liquidadas desde a citação.

12. Até a presente data e no decorrer dos presentes autos a recorrente não mais entregou qualquer quantia a aqui recorrida a título de renda.

*

3. Questões a decidir

1. Determinar a admissibilidade do recurso da matéria de facto.

2. Apreciar depois, se a factualidade permite ou não alterar a conclusão jurídica nos termos pedidos

*

4. Do recurso da matéria de facto

É evidente que a apelante não deu cumprimento mínimo ao disposto no art. 640º, do CPC já que o tribunal desconhece qual a factualidade que se pretende alterar.

Oficiosamente nenhuma apreciação será feita, já que o valor dos depósitos consta dos factos bem como o valor da caução entregue.

Improcede, pois, esta questão suscitada pela apelante.

*

5. Motivação de facto

1. A fração autónoma designada pelas letras “AR”, correspondente ao 1.º andar direito do prédio urbano constituído sob o regime de propriedade horizontal sito na Rua ..., ..., União das freguesias ... (... e ...), afigura-se inscrito na matriz urbana sob o artigo ..., consignando-se a Autora AA como titular da mesma.

2. Em 22 de setembro de 2022, a Autora AA como primeira outorgante e a Ré BB na qualidade de segunda outorgante subscreveram um escrito com a epígrafe “Contrato de Arrendamento Com Prazo Certo”, consignando, designadamente, que: “1.º A PRIMEIRA OUTORGANTE na qualidade de proprietária e senhoria, dá de arrendamento à SEGUNDA OUTORGANTE, a fração autónoma designada pelas letras "AR", correspondente ao 1º Andar direito, do prédio constituído em propriedade horizontal, sito na Rua ..., ... da freguesia ..., concelho da Trofa, descrito na Conservatória do Registo Predial da Trofa sob o n.º ... e inscrito na matriz respectiva sob o artigo ..., da União das freguesias ... (... e ...). 2.º O contrato de arrendamento é COM PRAZO CERTO nos termos do Artigo 1095º do Código Civil, pelo prazo efectivo de 3 Anos que se inicia no dia I de OUTUBRO de 2022 e termina no dia 30 de SETEMBRO de 2025. 3.º No fim do prazo convencionado o contrato de arrendamento renova-se por todos os períodos sucessivos de um ano enquanto não for denunciado pela Senhoria ou pela arrendatária. 4.º A Primeira Outorgante pode denunciar o contrato de arrendamento mediante comunicação à Segunda Outorgante, feita com um ano de antecedência sobre o fim do prazo do contrato ou da renovação em curso, através de carta registada com aviso de receção. 5.º Após seis meses de vigência do contrato, a Segunda Outorgante pode denuncia-lo mediante comunicação escrita a enviar à Primeira Outorgante, com antecipação mínima de 90 (noventa) dias sobre o termo pretendido do contrato. 6.º A renda inicialmente acordada é de € 3.960,00 (três mil novecentos e sessenta euros) anuais que a Segunda Outorgante deverá pagar em duodécimos de € 330,00 (trezentos e trinta euros), no primeiro dia útil do mês anterior a que disser respeito, na residência da primeira outorgante ou aonde esta indicar. Desde já, a Primeira Outorgante receberá, dois meses de renda da Segunda Outorgante como caução do referido apartamento.

7.º O LOCAL ARRENDADO destina-se á HABITAÇÃO DA ARRENDATÁRIA não podendo esta sublocar ou ceder por outra forma os direitos deste ARRENDAMENTO sem consentimento da Senhora, por Escrito e Devidamente reconhecido. (...) 9.º Este CONTRATO DE ARRENDAMENTO convenciona o Regime de Renda Livre. 10.º A renda dos anos subsequentes ao primeiro será aquela que resultar da atualização legal. (...) 12.º A ARRENDATÁRIA, deverá findo o contrato entregar á Senhora a fração em bom estado de conservação e com todas as chaves, vidros e tudo o mais que nele presentemente se encontrar, indemnizando a proprietária dos prejuízos que porventura possa haver.”

3. No circunstancialismo mencionado em 2), a Ré pagou à Autora o montante de €660,00 (seiscentos e sessenta euros) a título de caução.

4. Em 01/10/2022, a Ré fixou residência na sobredita fração autónoma designada pelas letras “AR”, correspondente ao 1.º andar direito do prédio urbano constituído sob o regime de propriedade horizontal sito na Rua ..., ..., União das freguesias ... (... e ...).

5. Desde a data mencionada em 4), a Ré habita na predita fração autónoma.

6. A Ré pagou as rendas que se venceram no dia um de cada um dos seguintes meses: outubro a dezembro de 2022 e janeiro a dezembro de 2023.

7. A Ré está desempregada.

8. Em 18 de abril de 2024, a Autora intentou a vertente ação.

9 Em 19/04/2024 foi remetida a citação postal da Ré para a morada correspondente à Rua ..., União das freguesias ... (... e ...), a qual foi recebida em 23/04/2024.

10. Após, a Ré efetivou os seguintes depósitos autónomos à ordem do processo: a) €400,00, em 24/04/2024; b) €350,00, em 08/07/2024.

*

6. Motivação Jurídica

1. Da qualificação do contrato

É evidente que as partes celebraram entre si um contrato de arrendamento, já que cederam, temporariamente, mediante o pagamento de uma contrapartida monetária mensal o uso, gozo e fruição de uma fracção situada destinada a habitação.

2. Da qualificação da quantia entregue a título de caução

Ora, a esse acordo negocial e como em todos as declarações negociais aplicar-se-ão as regras gerais de interpretação, tendo em conta, em especial, o disposto no art. 236º, do C.C. (cfr. por todos Mota Pinto in a “Teoria Geral de Direito Civil”, pág. 417).

Essa norma impõe que a interpretação se deve fazer segundo a conhecida teoria da impressão do destinatário. Ou seja, o sentido decisivo da declaração negocial é aquele que seria apreendido por um declaratário normal, medianamente instruído e diligente, colocado na posição do declaratário real, em face do comportamento do declarante.

Todavia quando se trate de negócios formais, como é o caso dos autos o art. 238º do mesmo Cód. Civil exige que o sentido da declaração tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso, podendo, porém, aquele sentido valer, apesar da falta de correspondência, se as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade.

In casu parece-nos evidente que o teor da cláusula 6º é claro, evidente e só admite uma interpretação concordante com o seu teor literal, ou seja, que a quantia entregue foi a título de caução e não como forma de pagamento antecipado de rendas.

Bastará recordar que o teor do clausulado é: “desde já, a Primeira Outorgante receberá, dois meses de renda da Segunda Outorgante como caução do referido apartamento”.

Ora, a caução é uma garantia de cumprimento do contrato, nos termos do art. 623º, do CC enquanto a renda antecipada corresponde ao pagamento adiantado de um ou mais meses de ocupação do imóvel nos termos do art. 1076º, do mesmo diploma.

Conforme tem salientado a nossa jurisprudência: “esta “caução” não tem a finalidade de garantir o pagamento das rendas futuras, mas sim a função de pagar a última renda do contrato de arrendamento, sendo por isso que o locatário, v.g., no mês de janeiro paga sempre a renda correspondente ao mês de fevereiro, tudo para que o último mês do contrato se mostre sempre pago”[1].

E, “Não se deve, contudo, confundir a caução com o pagamento antecipado de rendas. Este pagamento, previsto no artigo 1076º, nº 1, do CC, permite que, com o início do contrato de arrendamento, o arrendatário pague mais do que uma renda ao senhorio”. [2]

Podemos, portanto concluir que a mora da apelante quanto à sua obrigação de pagamento das rendas é aferida pelas quantias efectivamente em dívida no momento da interposição da acção.

3. Da resolução

Dispõe o 1083º do Código Civil que:

“1- Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.

2- 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 (...):

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

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

Ora, in casu, está provado que “A Ré pagou as rendas que se venceram no dia um de cada um dos seguintes meses: outubro a dezembro de 2022 e janeiro a dezembro de 2023”. E, que, “Em 18 de abril de 2024, a Autora intentou a vertente ação”.

Logo, nessa data encontravam-se por liquidar 4 rendas (Janeiro a Abril de 2024), o que constituiu causa legal de resolução do contrato.

Note-se aliás que o conflito de interesses das partes foi regulado pelo legislador de forma equilibrada: impondo por um lado uma dilacção de três meses na resolução, mas exigindo, depois, que caso a mora seja “purgada”, o montante da renda seja acrescido de uma indemnização, o que in casu não ocorreu.

*

4. Da gravidade do fundamento de resolução

Oficiosamente importa averiguar se esse incumprimento pode, por si só, justificar a resolução do contrato

Nos termos gerais a existência de um incumprimento relevante já é uma condição necessária para que se considere resolvido qualquer acordo, pois,: “a exigência de um incumprimento com determinada gravidade (...) está em sintonia com a finalidade do instituto da resolução (ratio extrema ou ultima ratio) e permite submeter a figura a um controlo axiológico balizado pela boa fé e, mais concretamente, pelo abuso do seu exercício perante um incumprimento insignificante, pouco prejudicial, ou alegando o credor mera conveniência pessoal ou um aproveitamento das circunstâncias”[3].

Mas, o art. 1083º, nº2, do CC, é ainda mais exigente ao dispor: “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” (nosso sublinhado).

Esta norma impõe, portanto, um grau acrescido de exigência, quanto à violação dos deveres do inquilino aptos a provocar a resolução do contrato, mesmo quando a situação esteja tipificada nas restantes alíneas do art. 1083º, já que adoptou agora a técnica legislativa do exemplo-padrão[4].

Por isso, não basta o preenchimento de uma previsão, mas é ainda necessário que esta, no quadro global do contrato assuma, revele e demonstre uma importância relevante[5].

Podemos, portanto, concluir que os fundamentos provados terão de ser graves na sua substância ou consequências.

Essa gravidade tem vindo a ser definida como geradora de uma situação que apreciada de forma objectiva, torne exigível a resolução do contrato pelo senhorio[6].

Conforme salienta o Ac da RP 11.3.21, nº5761/19.0T8VNG.P1 (Francisca Mota Vieira), a inexigibilidade de manutenção da relação contratual deve ser encontrada através de um juízo objectivo, proporcional e razoável.

Sendo que, conforme Ac da RC de 12.3.19, nº 1047/15.8T8LMG.C1 (Catarina Gonçalves)” é este requisito 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”.

Ora, se atendêssemos apenas às rendas em dívida no momento da interposição da acção poderíamos ainda efectuar essa restrição. Mas se tivermos em conta que no decurso da acção se venceram rendas no valor de 1560 euros e a ré apenas procedeu ao depósito das quantias de 660 euros é evidente que não existe fundamento para se considerar o incumprimento da apelante irrelevante ou pouco gravoso.

Bastará dizer que estamos perante um contrato oneroso e que a apelada estruturou, por certo a sua vida, contando com essa fonte de rendimento, sendo que não é a mesma, mas sim, os mecanismos de apoio social, que devem apoiar a apelante na sua actual situação de desemprego.

Concluimos, portanto que nada permite, neste caso, obstar à resolução do contrato a qual é fundada no art. 1083º, do CC e que a violação dos deveres contratuais da apelante é relevante e justificadora dessa medida que não é impedida pelo princípio constitucional de protecção do arrendatário, insito no art. 65º, da CRP.[7]

5. Do valor em dívida

Diremos por fim que a decisão recorrida ponderou devidamente o montante depositado nos autos 750 euros; o valor da caução 660,00 euros e o montante das rendas vencidas no decurso da acção.[8]

Logo, o valor liquidado afigura-se correto.

*

6. Deliberação

Pelo exposto este tribunal julga a presente apelação não provida e, por via disso, confirma a decisão recorrida.

Custas a cargo da apelante porque decaiu inteiramente sem prejuízo do benefício de apoio judiciário.

Porto, 10.4.2025

Paulo Duarte Teixeira

Carlos Cunha Rodrigues Carvalho

Isabel Silva

[1] Ac da RE de 22.10.20, n.º 739/19.7T8BJA.E1 (José Barata).

[2] Ac da RE de 11.2.21, n.º 407/19.0T8ENT.E1 (Manuel Bargado).

[3] Brandão Proença, Lições de Cumprimento e Não Cumprimento das Obrigações, Coimbra Editora, 2011, pág. 291.

[4] Adoptamos, pois, a posição maioritária no sentido de que “Em face da indispensabilidade do preenchimento do conceito geral de justa causa, incumbirá ao senhorio, autor na acção 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”. Maria Olinda Garcia Arrendamento Urbano Anotado, Regime Substantivo e Processual, Coimbra Editora, 2012, págs. 30 e 31: ALBERTINA MARIA GOMES PEDROSO, A RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO NO NOVO E NOVÍSSIMO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO, Julgar Online, 19, 2013; e Acs desta Relação de 17/04/2008 (processo n.º 0831655); de 20/11/2012 (processo n.º 2017/11.0TJPRT.P1), e de 14.4.2015, n.º 306/13.9T2ETR.P1 (Francisco Matos).

[5] Note-se que no art. 64º do Regime do Arrendamento Urbano a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio obedecia a uma taxatividade de fundamentos que não admitia valoração, cfr. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, Acção de Despejo. Obras sem Autorização do Senhorio. Exercício do Direito de Resolução, in “O Direito”, 1988, p. 232. Mas, a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, veio alterar essa matéria consagrando a referida cláusula gera.

[6] Luís Menezes Leitão, “Arrendamento Urbano”, 2013, pág. 141 e segs. Ac da RL de 21.6.18, n.º 6253/16.4T8LSB.L1-8 (Ilídio Martins).

[7] Ac do TC n.º 299/2020, DR, 1.ª série, 18.9.2020.

[8] A mesma abordou essas questões nos seguintes termos “Destarte, infere-se linearmente que a Autora titula o direito à resolução contratual e, conseqüentemente, à restituição do locado, bem como, em sede da conseqüente relação de liquidação, ao valor das rendas vencidas em janeiro, fevereiro, março e abril de 2024 e das rendas vencidas no decurso da ação (maio a setembro de 2024), €2.970,00, com referência ao qual deve ser deduzido o valor da caução de €660,00, porquanto a Autora não alegou danos passíveis de subsunção na antedita, e as quantias pagas em 24/04/2024 e em 08/07/2024, i.e., a Autora titula o direito ao pagamento do montante de €1.560,00 a título de rendas vencidas até à prolação da sentença, acrescida das rendas vincendas até à restituição do locado a título de indemnização, em consonância com o vertido no art.º 1045.º/1, do Código Civil”.