

Apelação nº 9379/23.5T8VNG-B.P1

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO

I – Resenha do processado

1. Em **05/12/2013**, A..., Lda, instaurou ação declarativa de simples apreciação contra AA, pedindo que «se declare que a Autora é titular do direito de não pagamento das rendas mensais até que a Ré efetue as obras de reparação do locado». Tal ação recebeu o nº **9379/23.5T8VNG**.

Invocou que, sendo arrendatária da Ré, o locado passou a ser objeto de infiltrações das águas pluviais, causando graves prejuízos no mobiliário e na saúde dos seus colaboradores. Pese embora a Ré tenha procedido a reparações, as infiltrações persistiram. A autora comunicou à Ré em 08/09/2023 que iria deixar de pagar as rendas à Ré até ficar resolvido o problema das infiltrações, o que efetivamente fez.

Em contestação, a Ré impugnou a factualidade alegada. Em resumo, mais alegou que a Autora recusou várias das propostas que lhe fez de obras de reparação, sendo algumas da responsabilidade do Condomínio, e que a Autora nunca deixou de funcionar no locado. Alegou ainda a realização de algumas obras. E, bem assim, que a Autora deixou de pagar as rendas desde setembro de 2023.

A A... ainda respondeu.

Entretanto, em **13/12/2023**, a aqui Ré, AA instaurou ação declarativa comum contra a aqui Autora, A..., Lda, pedindo que seja declarada a resolução do contrato de arrendamento, e declarado o despejo, bem como se condene a Ré no pagamento das rendas vencidas e vincendas. Tal ação recebeu o nº **9635/23.2T8VNG**.

Invocou como fundamento a falta de pagamento de rendas desde setembro de 2023.

Em contestação, a A... invocou as já referidas infiltrações de águas pluviais e a exceção de cumprimento defeituoso suscitado na ação em curso nº 9379/23.5T8VNG. Para além disso, considerou e peticionou que a ação seja suspensa até ser julgada a nº 9379/23.5T8VNG, que lhe constitui causa prejudicial. Por fim, alegou o depósito das rendas vencidas.

Mais deduziu reconvenção, pedindo a condenação da Autora a pagar-lhe € 22.253,00, como valor despendido com as obras de remodelação e mobiliário.

Em **14/05/2024**, a Autora AA veio informar que nessa data se venceram já 6 rendas (dezembro 2023 a maio 2024) e que apenas 3 se mostram depositadas nos autos, não compreender porque passaram a ser feitas por depósito nos autos. Em consequência

a, requereu a notificação da A... para:

- proceder ao depósito imediato das 3 rendas em atraso, acrescidas da penalização de 20%, sob pena de incorrer em despejo imediato;
- proceder ao pagamento das rendas vincendas diretamente à senhoria;
- lhe seja entregue o montante das rendas depositadas.

Por despacho de **14/11/2024** foi determinada a apensação da ação nº 9635/23.2T8VNG a estes autos (passando a constituir o Apenso A). [!]

[!] Esta decisão foi objeto de recurso pela A....

Em **17/12/2024** foi proferido despacho saneador, em que se admitiu a reconvenção suscitada na ação nº 9635/23.2T8VNG, identificou-se o objeto do litígio e os temas de prova.

Em **12/02/2025** veio a Ré AA referir que se encontram por liquidar as rendas vencidas no dia 8 dos meses de dezembro 2024, janeiro e fevereiro de 2025; que, face ao aumento oportunamente comunicado, o valor passou para € 513,31, que a A... não aceitou.

Consequentemente, requereu a notificação da A... para, em 10 dias, proceder ao pagamento das 3 rendas em atraso, no valor de € 1539,93, acrescido da penalização de 20%, com a cominação de ser decretado o **despejo imediato**.

Em 27/02/2025, a Autora A... exerceu o contraditório considerando a falta de previsão legal (o despejo é objeto da ação nº 9635/23.2T8VNG, e não destes autos); que as infiltrações continuam e a situação se agravou.

Na ação nº 9635/23.2T8VNG, a A... foi efetuando depósitos autónomos relativos ao valor das rendas.

E a (aí) Autora AA foi pugnando por falta de pagamento direto a ela própria, e que nunca se recusou a receber as rendas.

2. Em 19/09/2024, na ação nº 9635/23.2T8VNG, a Mmª Juíza proferiu a seguinte decisão:

Requerimentos de 16-05-2024, 03-06-2024 e de 28-06-2024

«I. Do despejo imediato

Vem o Autor requerer o despejo imediato da Ré com fundamento no não pagamento das rendas vencidas na pendência da ação, acrescida de 20% correspondentes à indemnização prevista no artigo 1041.º do Código Civil e artigo 14.º do NRAU.

Notificada, a Ré alegou que não existe fundamento para o despejo imediato, porquanto têm sido pagas as rendas através de depósito autónomo junto aos autos, e, afirma, é alternativo, e não cumulativo, o direito a resolver o contrato de arrendamento ou a requerer o pagamento das rendas acrescida de indemnização de 20%, sendo que é a primeira a causa de pedir da presente ação.

Cumprе decidir.

Nos termos do artigo 14.º, n.º 4, do NRAU, "Se as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período igual ou superior a dois meses, não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final."

Acrescenta o n.º 5 "Em caso de incumprimento pelo arrendatário do disposto no número anterior, o senhorio pode requerer o despejo imediato, devendo, em caso de deferimento do requerimento, o juiz pronunciar-se sobre a autorização de entrada no domicílio, independentemente de ter sido requerida, aplicando-se com as necessárias adaptações os artigos 15.º-J, 15.º-K e 15.º-M."

O despejo imediato pressupõe o não pagamento das rendas vencidas na pendência da ação, ao contrário da ação de despejo, que se reporta ao incumprimento da obrigação de pagamento de rendas anteriores (cf. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 09-01-2024, processo n.º 1443/21.1T8TVD.L1-7).

A presente ação deu entrada em 13-12-2023, e a Ré foi citada em 19-12-2023.

Nesta medida, na pendência da ação venceram-se as rendas a partir de janeiro de 2024.

A ré procedeu ao depósito autónomo nestes autos das rendas de janeiro, fevereiro, março, abril, maio, junho e julho, correspondente a sete depósitos autónomos.

Donde, porque não se encontravam por depositar duas ou mais rendas, conforme impõe o artigo 14.º, n.º 4, do NRAU, improcede o requerido despejo imediato, por falta de fundamento legal.

Além disso, seguimos de perto a jurisprudência que afirma que sendo invocada pelo Réu exceção que legitime o não pagamento das rendas (exceção perentória), o despejo imediato não deve ser decretado sem mais (neste sentido veja-se o Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 30-09-2021, processo n.º 4391/20.9T8GMR-A.G1).

Pelo exposto, improcede o requerido de despejo imediato.

II. Do pagamento de indemnização correspondente a 20% da renda

Ademais, vem o Autor reclamar o pagamento pela Ré de indemnização correspondente a 20% sobre o valor das rendas vencidas na pendência da ação.

Vem a Ré alegar que tal indemnização não é devida, dado que a Autora peticionou a resolução do contrato de arrendamento, direito que é alternativo ao pagamento das rendas acrescido de indemnização.

Cumpra decidir.

Conforme afirma o Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 30-04-2019, processo n.º 4072/18.3T8CBR.C1: "A partir daqui – decorridos os 8 dias seguintes sem a renda ser paga – o senhorio pode em alternativa exigir (além, claro está, das rendas em atraso) a indemnização pela mora (20% na redacção do recente DL 13/2019 e, antes, 50%) ou resolver o contrato (cfr. art. 1041.º/2 do C. Civil).".

Sobre esta conclusão encontram-se de acordo as partes, porquanto concordam que estes direitos do senhorio, ainda que tenha um fundamento/causa de pedir comum – isto é, o não pagamento das rendas, - são de exercício alternativo.

No entanto, afirma o Autor "A A. concorda que obviamente o pagamento de 20% de indemnização previsto na lei, depende da manutenção do contrato de arrendamento. A A. só exige os 20% em relação que às rendas que se já venceram e as que se vencem na pendência da ação no pressuposto de a A. pretender manter o locado. Se a R optar por deixar o locado e reconhecer a resolução, tal questão não se coloca. (...)".

Ora, o pedido da presente ação é a resolução do contrato de arrendamento e subsequente despejo.

Defendeu-se a Ré invocando que o não pagamento das rendas (anteriores) era legítimo, porquanto sofreu prejuízos avultados e fez obras e benfeitorias no imóvel arrendado (e deduz pedido reconvenicional).

Ora, não assiste razão à Autora, porquanto, quando reclama o pagamento de 20% de indemnização parte do "pressuposto de a A. pretender manter o locado. Se a R optar por deixar o locado e reconhecer a resolução, tal questão não se coloca."

Ora, esse é um pressuposto do qual a Autora não se pode basear para peticionar a indemnização, dado que a defesa da Ré – a qual discorda da Autora, e por isso se mantém o litígio - centra-se no seu alegado direito a não pagar as rendas. Ou seja, na perspetiva da Ré, a sua permanência no locado e não pagamento de rendas

(anteriores, dado que as vencidas na pendência da ação, como se afirmou, foram depositadas), é lícito. De facto, se a Ré pretendesse deixar o locado e reconhecer a resolução não existiria o presente litígio.

Portanto o peticionado pagamento de 20% a título de indemnização não pode ser formulado nesta ação onde se requer a resolução do contrato de arrendamento, improcedendo, assim, o requerido.

(...)

IV. Do depósito autónomo das rendas

Por fim, a Autora veio requerer o pagamento das rendas pela Ré através de transferência bancária para IBAN por si indicado, porquanto o seu depósito autónomo nestes autos impede que efetivamente receba tais montantes. Ademais, solicita que os valores depositados lhe sejam entregues.

A Ré defende-se alegando, em síntese, que a norma permite o pagamento ou depósito, nos termos gerais.

Cumprir decidir.

Efetivamente, encontra-se controvertida entre as partes a questão de saber se são ou não devidas as rendas pela Ré.

No entanto, a Ré procede ao seu depósito nestes autos, porquanto na pendência da ação de despejo são devidas rendas, nos termos gerais, de acordo com o artigo 14.º, n.º 3, do NRAU.

De facto, o legislador pretende obstar "(...)" que o devedor da renda pudesse permanecer no gozo da coisa injustificadamente e à custa alheia." (cf. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 20-12-2018, processo n.º 1830/17.0T8VFX.L1-7).

Cumprir aventar que o depósito autónomo nos autos constitui uma forma válida de cumprimento do citado artigo 14.º, n.º 3, do NRAU.

De facto, o artigo 18.º, n.º 1, do NRAU, com a epígrafe "termos do depósito", prevê que: "O depósito é feito em qualquer agência de instituição de crédito (...)" No entanto, acrescenta o artigo 22.º do mesmo diploma que o senhorio pode levantar o depósito desde que declare que não o impugnou ou que pretende impugnar.

Ou seja, frustrar-se-ia o cerne da questão discutida, porquanto o senhorio receberia, antes da decisão judicial do litígio, as rendas controvertidas.

De acordo com disposto no artigo 9.º, n.º 1, da Portaria n.º 419-A/2009, de 17 de abril, com a epígrafe "Quantias depositadas à ordem dos processos", prevê-se que:

"1 - Todos os pagamentos de custas, multas e penalidades processuais, assim como actos avulsos, o produto de coimas e de execuções, rendas, salários, cauções e outras quantias estranhas ao pagamento directo de custas processuais, são depositadas em conta bancária do Instituto de Gestão Financeira e das Infra-Estruturas da Justiça (IGFIJ) à ordem da secretaria, por meio do documento único de cobrança (DUC), sem prejuízo das receitas próprias das entidades diversas."

Donde, nos termos da citada norma e atenta a natureza controvertida do direito ao recebimento das rendas, conclui-se que o depósito autónomo cumpre o disposto no artigo 14.º, n.º 3, do NRAU. Além disso, nos termos explanados supra, sendo controvertido o direito ao recebimento das rendas as quantias não devem, evidentemente, ser, neste momento, entregues à Autora.»

3. Inconformada com tal decisão, dela apelou a Autora/Ré AA, formulando as seguintes conclusões:

I - O Tribunal proferiu despacho em 19/09/2024 a decidir que estavam as rendas pagas de Janeiro a Julho, pelo que não existem rendas em atraso na pendência da acção.

II - Ora importa verificar que pagamentos a R efectuou até à presente data – 7 de Outubro de 2024. E importa perceber que rendas se venceram na pendência da acção 9 rendas – de Janeiro a Setembro de 2024 – (a renda de outubro vence-se no dia 8):

Verifica-se, consultando os autos, que apenas sete rendas foram depositadas nos autos, nomeada e concretamente a R

- Em 05/02 junta o comprovativo do pagamento da renda de Janeiro e fevereiro
- Em 11/04/2024 junta o comprovativo da renda de Março
- Em 31/05/2024 junta o comprovativo da renda de Abril e Maio
- Em 02/07/2024 junta o comprovativo da renda de Junho
- Em 09/09/2024 junta o comprovativo da renda de Julho

Estando assim em falta duas prestações. Claro e objectivo.

III - Em conclusão, à data do requerimento de 16 de Maio, estavam duas rendas em atraso (Abril e maio) e á data da prolação do despacho que se coloca em crise, estão duas rendas em atraso (Agosto e setembro)

Atente-se que a Ré reconhece dever ter de pagar as rendas, tanto assim é que o vem fazendo, tarde e não tempestivamente

III - Assim porque á data de 16 de Maio – data em que a A pede a notificação da R para se pronunciar e pagar e á data da prolação da decisão 19/09, verifica-se estarem duas rendas em atraso, situação que se mantém à data da decisão, pelo que nada obsta ao decretamento do despejo imediato.

IV - A A entende dever-se igualmente decidir no sentido do despejo imediato, porque em momento algum a A procedeu ao pagamento da indemnização de 20%, indemnização devida, porque nunca pagou tempestivamente ao dia 8 de cada mês.

O Artigo 14/4 do Nrau prescreve que

4 - Se as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período igual ou superior a dois meses, não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento dos depósitos;

V - Por sua vez o Artigo 1041 do CC reza que

Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 20 /prct. do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

2. Cessa o direito à indemnização ou à resolução do contrato, se o locatário fizer cessar a mora no prazo de oito dias a contar do seu começo.

3. Enquanto não forem cumpridas as obrigações a que o n.º 1 se refere, o locador tem o direito de recusar o recebimento das rendas ou alugueres seguintes, os quais são considerados em dívida para todos os efeitos.

4. A receção de novas rendas ou alugueres não priva o locador do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

VI - Pode-se ler na obra comentário ao regime do arrendamento urbano de Prof Jorge Pinto Furtado – ed 3º, de 2021, pagina 847 que a

A Indemnização que acresce ao montante em dívida é, como se sabe, a constante do art.1041-1: 20% do que for devido, as custas do incidente e as despesas de levantamento do depósito (nº 4 deste art.14 NRAU).

VII – Ora, verifica-se que a renda que se vence a 8 de Janeiro é paga a 05/02

- A renda que se vence a 8 de Março é paga a 11/04
- A renda que se vence a 8 de Abril é paga a 31/05
- A renda que se vence a 08 de Maio é paga a 31 de Maio
- A renda que se vence a 8 de Junho é paga a 02/07
- A renda que se vende a 8 de Julho é paga a 09/09
- A renda vencida em Agosto e setembro ainda não foram pagas

VIII - O Tribunal entende que a A pode pedir a indemnização ou o despejo / resolução do contrato. Uma vez que o pedido formulado na acção é a resolução do contrato de arrendamento não é exigível o pagamento dos 20% de indemnização.

Pensa-se estar a analisar erradamente a situação.

A Lei expressamente prevê essa indemnização em acções de resolução do contrato de arrendamento!

O Tribunal a quo confunde a acção principal com o regime concreto das rendas devidas na pendência da acção.

Aliás a conclusão do Tribunal levaria os arrendatários a atrasarem sistematicamente o pagamento das rendas vencidas na pendência da acção sem qualquer sanção, que é exactamente o que a norma prevista no artigo 14 pretende evitar.

IX - Enquanto o contrato se mantiver é exigido ao arrendatário o pagamento tempestivo da renda e se não for tempestivo incorre na indemnização de 20%. Sem mais.

No fundo trata-se de o arrendatário por fim á mora conforme artigo 1042 do CC. É uma forma de sanar a mora e a resolução do contrato imediata, sem se conhecer o pedido formulado inicialmente

X - Doutra forma a arrendatária teria sempre em mora 1 mês e 29 dias, sem qualquer sanção ...

Se fosse decretado o despejo imediato o senhorio não tem direito; mas a arrendatária para impedir o despejo terá de pagar os 20 % sob pena de se locupletar a custa alheia.

Assim e porque a mora de dois meses não foi sanada com o pagamento da indemnização de 20% devida desde a primeira renda vencida em Janeiro de 2024, o despejo deverá ser imediatamente decretado.

XI - Entende a recorrente que existe ainda fundamento para o despejo imediato porque nenhuma renda foi entregue á senhoria.

A R sempre depositou as rendas na conta bancária da A, até Agosto de 2023 conforme estipulado no contrato; tendo deixado de pagar a A instaurou acção de despejo com base em 4 rendas em atraso. Durante a pendência da acção a R passou, com os atrasos referidos, a fazer depósitos autónomos e a os juntar aos autos.

XII - O Artigo 14 do Nrau refere que as rendas devem ser pagas ou depositadas nos termos gerais, o que significa que tem de ocorrer entrega efectiva dos valores, o que não acontece.

Verdadeiramente nenhuma renda foi entregue á A. Pelo que existe não pagamento de renda de 7 prestações.

XIII - A R defende-se que a Lei permite, sem apresentar um motivo para ter passado a depositar as rendas em vez de as transferir. O Tribunal defende que o Art 18 do Nrau e o artigo 22 ao condicionarem o levantamento do depósito á declaração de não impugnação significa que a A não pode receber as rendas sem haver decisão final.

E concluiu que a A não tem direito a receber as rendas na pendência da acção

Não se pode discordar mais.

XIV – O que está em causa o recebimento das rendas, a A não pode receber as rendas e não esta a receber as rendas.

Como escreve prof Pinto Furtado, pag 846 obra citada

Segundo o disposto no nº3, as rendas que se forem vencendo na pendência da acção de despejo serão pagas ou depositadas "nos termos gerais".

Estes termos gerais, uma vez que se está aqui a referir a acção de despejo, só podem ser os consignados substantivamente nos arts. 841-846-CC, e os processuais, porque como tal e porque estão referidos à acção de despejo, são os que constam dos arts. 916-924.CPC

A consignação regulada no CPC é a que, se requer ao tribunal do lugar do cumprimento da obrigação (art.916-1 CPC) ou na pendência da acção de despejo, como se declara no nº 3 do presente artigo.

XV - Ora verifica-se que a R passou a fazer estes depósitos autónomos, justificando-se apenas que a Lei permite.

Mas para a R recorrer ao depósito autónomo tem de haver uma justificação. Que não existe. A R por sua iniciativa quando a renda nunca lhe foi recusada decidiu passar a proceder a depósitos autónomo, impedindo a A de receber as rendas na pendência da acção.

XVI - II - *O não acatamento, por parte da locatária, da indicação dada pela locadora, quanto ao local de pagamento da renda, sem qualquer razão justificativa, causando incómodos e prejuízos à locadora, constitui um incumprimento de tal modo grave que torna inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, constituindo fundamento para a resolução do contrato. AC de Lisboa 15/11/2012*

XVII - Por outro lado verifica-se que R em momento algum instruiu os depósitos autónomos, nos termos legais dos artigos 841 e ss do CC.;

- não instruiu com requerimento – artigo 842 do CC

- não exigiu que a coisa consignada não fosse entregue artigo 843 do CC

- não deu cumprimento ao disposto no artigo 916 do CPC, a instrução de incidente de consignação em depósito, com menção da justificação do depósito, a A não foi citada para contestar; e os demais tramites processuais

XVIII – O Tribunal laconicamente limita-se a referir que o depósito autónomo é uma forma válida de cumprimento do artigo 14 nº3 e atenta as disposições do art 18 e 22 Nrau, que exigem que o credor declare que não impugnou ou não pretende impugnar, não pode receber as rendas depositadas. Ora como se viu depósito autónomo tem regras para ser validamente prestada, o que não aconteceu.

XIX - Mas o Tribunal entende que a A NÃO PODE RECEBER as rendas, enquanto a questão principal não for conhecida. Mais uma vez entende a A que o Tribunal a quo confunde a questão principal – não pagamento de rendas vencidas com o regime do artigo 14 do Nrau relativo às rendas na pendência da acção.

A presente acção foi instaurada porque a R não pagou 4 rendas (Setembro a dezembro de 2023); A lei exige á R que pague as rendas na pendência da acção; o Tribunal entende que a R não pode receber as rendas.

XX - A lei não quer impedir o senhorio de receber as rendas na pendência da acção.

O artigo 14 n.º3 refere expressamente que as rendas na pendência da acção devem ser pagas, o que implica o senhorio as receber !!?? doutra forma a lei não referia pagamento;

O entendimento do tribunal é paradoxal:

é pacífico na jurisprudência que a excepção de não cumprimento quase não tem aplicação nos contratos de arrendamento porque a arrendatária continua a gozar e ocupar o arrendamento; por isso é que a lei fala em redução do preço quando está a se discutir obras necessárias ou não, ao locado quando a arrendatária continua no mesmo.

XXI - A R não justificou o depósito das rendas que a A nunca recusou o recebimento;

A R não usou os mecanismos legais que lhe permitissem usar a consignação de depósito previstos nos artigos 841 do CC, 916 do CPC e 21 do Nrau

A Lei não quer impedir o senhorio de receber as rendas na pendência da acção

Até á presente data a A não recebeu qualquer renda relativa ao ano de 2024, pelo que se impõe o despejo imediato.

Terms em que deverá ser dado provimento ao presente recurso, decretado o despejo imediato, fazendo-se verdadeira e sã justiça!

4. A Autora/Ré A... apresentou contra-alegações, pugnando pela improcedência do recurso.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II - FUNDAMENTAÇÃO

5. Apreciando o mérito do recurso

O objeto do recurso é delimitado pelas questões suscitadas nas conclusões dos recorrentes, e apenas destas, sem prejuízo de a lei impor ou permitir o conhecimento oficioso de outras: art.º 615º n.º 1 al. d) e e), ex vi do art.º 666º, 635º n.º 4 e 639º n.º 1 e 2, todos do Código de Processo Civil (CPC).

No caso, trata-se de apurar se estão verificados os pressupostos para o despejo imediato

Decidindo:

§ 1º - Questão prévia: da não indicação factual no despacho recorrido (19/09/2024)

O despacho recorrido versou sobre pedidos de despejo imediato por falta de pagamento de rendas, da indemnização correspondente a 20% das rendas e de serem entregues à senhoria os montantes das rendas já efetuados por depósito autónomo.

Donde, para além de obrigação legal [art.º 154º n.º 1, 607º n.º 3, 613º n.º 3 e 615º n.º 1 al. b) do CPC], se impunha que, face às diferentes posições das partes, se procedesse à enumeração dos depósitos efetuados.

Tal não foi efetuado, o que poderia acarretar que agora se decretasse a nulidade do despacho, com a consequente devolução dos autos à 1ª instância para colmatar a nulidade: art.º 615º n.º 1 al. b) e 662º n.º 2 al. c) do CPC.

No entanto, sendo possível, o art.º 665º permite a *regra da substituição* do Tribunal da Relação ao tribunal recorrido.

Entende-se que tal é possível no caso, dado estarem em causa depósitos autónomos, obrigatoriamente sujeitos a prova documental no processo, e sobre os quais as partes já se pronunciaram.

E, com interesse para a fixação dos factos releva ainda o seguinte:

Nos termos do art.º 9º n.º 1 da Portaria n.º 419-A/2009 de 17 de abril, os pagamentos de rendas e outras quantias estranhas ao pagamento direto de custas processuais, são depositadas em conta bancária do Instituto de Gestão Financeira e das Infra-Estruturas da Justiça (IGFIJ) à ordem da secretaria, por meio do documento único de cobrança (DUC).

Contudo, o DUC não constitui documento comprovativo do pagamento (art.º 19º n.º 2), comprovativo esse que deve acompanhar o DUC, com as formalidades previstas no art.º 22º, todos da dita Portaria.

Assim, compulsados os autos, temos que a A... procedeu aos seguintes depósitos [?], efetuados na ação conexa, e apensada, n.º 9635/23.2T8VNG:

- 05/02/2024 – (docs. juntos com a contestação, onde se refere reportarem-se às rendas de janeiro e fevereiro de 2024, constando os 2 DUCs e comprovativos de pagamento)
- 11/04/2024 – em requerimento, a Ré refere o depósito da renda de março 2024. Contudo, apenas se juntou o DUC, sem qualquer comprovativo de pagamento.
- 31/05/2024 – em requerimento dessa data a Ré indica os depósitos das rendas de abril e maio 2024. Contudo, apenas se juntou os respetivos DUCs, sem qualquer comprovativo de pagamento.
- 02/07/2024 – em requerimento dessa data a Ré indica o depósito da renda de junho 2024, sendo que o comprovativo de pagamento não tem data e o DUC foi emitido em 28/06/2024.
- por requerimento de 09/09/2024, sem qualquer referência ao mês em causa, junta-se apenas mais um DUC emitido 13/08/2024, sendo que o comprovativo de pagamento não tem data.

Para além desses depósitos, relevam ainda os seguintes factos, colhidos documentalmente dos autos:

- A ação n.º 9635/23.2T8VNG deu entrada em 13/12/2024
- O montante da renda era de € 480,00, a pagar entre o dia 01 e 08 do mês anterior àquele a que respeitar (cláusula 4ª do contrato)
- O requerimento de despejo imediato deu entrada em 16/05/2024, sendo posteriormente reiterado em 03/06/2024.

§ 2º - Da ação de despejo, versus incidente de despejo imediato

Como resulta da lei, a falta de pagamento das rendas pode dar origem a duas vias judiciais distintas.

[?] E para que não haja dúvidas de interpretação, aqui se deixa consignado que, atentas as balizas deste recurso, este Tribunal apenas poderá considerar e atender aos depósitos efetuados até à data do despacho recorrido (19/09/2024).

Essas duas vias resultam claras do art.º 14º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, entretanto sujeita a várias alterações, a última das quais pela Lei nº 56/2023, de 06 de outubro:

1 - *A ação de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento sempre que a lei imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação e segue a forma de processo comum declarativo.*

2 - (...)

3 - *Na pendência da ação de despejo, as rendas que se forem vencendo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.*

4 - *Se as rendas, encargos ou despesas, vencidos por um período igual ou superior a dois meses, não forem pagos ou depositados, o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos, sendo, no entanto, condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final.*

5 - *Em caso de incumprimento pelo arrendatário do disposto no número anterior, o senhorio pode requerer o despejo imediato, devendo, em caso de deferimento do requerimento, o juiz pronunciar-se sobre a autorização de entrada no domicílio, independentemente de ter sido requerida, aplicando-se com as necessárias adaptações os artigos 15.º-J, 15.º-K e 15.º-M. (sublinhados nossos)*

Na definição de Ana Prata, um *incidente da instância* é a ocorrência estranha ao desenrolar normal de um processo, que dê lugar a processado próprio e tenha fins específicos, embora limitados, a alcançar. [3]

Portanto, um *incidente* pressupõe sempre a existência prévia duma *ação judicial*, em cujo desenvolvimento surge uma ocorrência extraordinária e acidental, que origina um processado próprio, isto é, com um mínimo de autonomia.

Tratando-se de duas vias judiciais distintas, a ação e o incidente têm também pressupostos e tramitação processual diversas.

A causa de pedir invocada na ação nº 9635/23.2T8VNG foi a falta de pagamento de 4 rendas (outubro a dezembro de 2023 e janeiro de 2024), o que constitui fundamento de resolução contratual nos termos do art.º 1083º nº 1 e 3 do Código Civil (CC).

Naturalmente que a omissão de pagamento dessas rendas terá de ter ocorrido antes da propositura da ação.

Sucedendo que, mesmo depois de verificada/provada a falta de pagamento das rendas que constituem a causa de pedir da ação de despejo, a resolução do contrato de arrendamento pode não vir a ser decretada por força da caducidade.

Isto porque, nos termos do art.º 1048º do CC:

1 - *O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer, quando for exercido judicialmente, caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da ação declarativa, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º.*

Portanto, se o inquilino pagar as rendas em falta até à contestação, a resolução do contrato, e o consequente despejo, não serão decretados, por caducidade desse direito do senhorio.

Sabe-se que uma ação judicial se pode prolongar no tempo.

[3] In "Dicionário Jurídico", Almedina, 1997, pág. 529.

Porém, a obrigação de pagamento da renda [art.º 1038º al. a) CC] mantém-se, como expressamente consigna o n.º 3 do art.º 14º do NRAU: *na pendência da ação de despejo, as rendas que se forem vencendo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais.*

Por isso mesmo, o incidente de despejo imediato regulado no art.º 14º n.º 4 e 5 do NRAU é um procedimento específico e autónomo, distinto da ação de despejo.

Ele diz respeito precisamente às rendas que se vão vencendo na pendência da ação de despejo.

E só a estas, posto que as anteriores, as que constituíram causa de pedir da ação de despejo se mantêm do domínio do objeto dessa ação.

«1–O incumprimento do dever principal do arrendatário, de pagamento da renda, mantém-se no decurso da ação de despejo, independentemente do fundamento (ou fundamentos) dessa ação, constituindo-se, assim, como um novo fundamento resolutivo, tornando-se, por isso, desnecessária a prossecução da ação para se conhecer da concreta causa de pedir.

2–Por conseguinte:

- o fundamento do despejo imediato é o não pagamento das rendas vencidas na pendência da ação de despejo;

- o fundamento da ação de despejo é o não pagamento das rendas vencidas antes da propositura da ação.

3.–Com a implementação de um tal regime, pretendeu o legislador evitar que o arrendatário mantenha o gozo da coisa locada durante a pendência da ação sem a correspondente remuneração do locador.» [4]

Concluindo, a ação de despejo e o incidente de despejo imediato, ambos com fundamento na falta de pagamento de rendas, têm pressupostos substantivos e adjetivos diferentes.

§ 3º - Sobre os requisitos do incidente de despejo imediato

Circunscrito o objeto do litígio, vejamos os requisitos de incidente que nos ocupa.

Do ponto de vista substancial, nos termos do n.º 4 do art.º 14º do NRAU, o inquilino não pode atrasar-se no pagamento das rendas, qualquer renda, que se vão vencendo no decurso da ação por dois meses ou mais (“vencidos por um período igual ou superior a dois meses”).

A lei não exige um mínimo de rendas; exige apenas que o atraso de qualquer uma das rendas seja superior a dois meses.

«(II) Se ele vai pagando, *atrasado* embora, mas sem que nenhuma renda *demore mais de dois meses a ser paga*, está acautelado o especial risco referido no n.º 11 do preâmbulo do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, que, com o *incidente de despejo imediato*, se quis prevenir.» [5]

[4] Acórdão da Relação de Coimbra (RC), de 09/01/2024, processo n.º 1443/21.1T8TVD.L1-7, disponível em www.dgsi.pt/, sítio a atender nos demais arestos que vierem a ser citados sem outra menção de origem.

No mesmo sentido, acórdão da Relação de Lisboa (RL) de 20/12/2018, processo n.º 1830/17.0T8VFX.L1-7, desta Relação do Porto (RP) de 19/05/2014, processo n.º 1423/11.5TBPRD-A.P1 e do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) acórdãos de 13/01/2025, processo n.º 1083/24.3T8MTS.P1 e de 13/07/2017, processo n.º 783/16.6T8ALM-A.L1.S1.

[5] Acórdão da RG, de 19/01/2017, processo n.º 8009/15.3T8GMR-A.G1.

Ou seja, o *atraso relevante* tem de ser um atraso de 2 meses, no mínimo, em relação a qualquer renda.

Depois, do ponto de vista processual, a exigência dum notificação ao inquilino.

Para além da verificação do atraso superior a 2 meses no pagamento das rendas, a *notificação* do inquilino integra também um *ato essencial* no procedimento.

Na verdade, o pedido de despejo imediato constitui um *direito potestativo*, significando que o senhorio tem que manifestar a correspondente declaração de vontade de o querer exercer.

Esse era já o entendimento no domínio do anterior RAU: «I) Enquanto que no art.º 58º do RAU – ainda na linha do art.º 979º, do velho CPC – a falta de pagamento ou de depósito de uma renda vencida possibilitava logo o direito de o senhorio requerer o despejo imediato (cabendo ao arrendatário fazê-lo caducar mediante o pagamento das rendas em mora), atualmente prevê-se uma *dilação de dois meses* e uma *tramitação mais complexa*, protetiva do arrendatário: *primeiro* a notificação deste, promovida pelo senhorio ao fim daquele período e ordenada pelo tribunal, dando-lhe ainda *oportunidade* de pagar mas com a *indenização* de 50%, e só *depois*, se não cumprir tal obrigação assim comunicada, poderá aquele pedir o *despejo imediato*. [6]

Concluindo, à semelhança do que ocorre no caso do art.º 1048º do CC (ação de despejo), também no caso do incidente pode vir a operar a caducidade do despejo.

Na verdade, basta que o inquilino proceda ao pagamento/depósito das rendas em atraso no prazo devido.

Surgem, pois, duas hipóteses perante a notificação:

- Pagando/depositando em 10 dias, o despejo não será decretado. O inquilino é apenas “*condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final*”.
- Não pagando/depositando em 10 dias, então será ordenado o despejo imediato que tenha sido pedido.

Daqui resulta que a notificação prevista no nº 4 do art.º 14º do NRAU é *obrigatória* e *essencial* pois que, se o inquilino pagar as rendas e a indenização nesse prazo de 10 dias (a contar da notificação), o despejo imediato não será decretado, por caducidade do direito do senhorio.

§ 4º - Se a indenização de 20% constitui um direito cumulativo ou alternativo

Por fim, dividem-se ainda as partes sobre a natureza do direito à indenização. A Apelante considerando a indenização cumulativa com as rendas em atraso, a Apelada referindo tratar-se dum direito alternativo.

Não é convocável ao caso o acórdão da RC de 30/04/2019, processo nº 4072/18.3T8CBR.C1, referido pela Apelada e pela Mmª Juíza no despacho em crise, pois que ele versou sobre um procedimento especial (*procedimento especial de despejo*, PED) diverso do aqui em causa. E, como resulta do art.º 15º do NRAU, o PED destina-se a efetivar a cessação do arrendamento quando o arrendatário não desocupe o locado (nº 1), o pedido de pagamento de rendas em dívida nem sequer faz parte dele, apenas “podendo ser deduzido cumulativamente com o pedido de despejo no âmbito do referido procedimento desde que tenha sido comunicado ao arrendatário o montante em dívida, salvo se previamente tiver sido intentada ação executiva (nº 6), pode desistir-se do pedido de pagamento de

[6] Acórdão da RG, de 19/01/2017, processo nº 8009/15.3T8GMR-A.G1.

rendas (nº 8) e apenas se refere que as rendas que se forem vencendo na pendência do procedimento especial de despejo devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais (nº 10).

O art.º 14º n.º 4 do NRAU, que refere que "o arrendatário é notificado para, em 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito e ainda da importância da indemnização devida, juntando prova aos autos". Nada diz sobre qual a indemnização, ou o seu montante.

No entanto, as partes estão de acordo, e nós também, que a indemnização será a referida no art.º 1041º n.º 1 do CC, que dispõe sobre as regras gerais em matéria de "mora do locatário", que é o pressuposto básico do incidente de despejo imediato.

Ora, já vimos que o direito à indemnização é alternativo ao direito à resolução do contrato. Alternatividade reforçada no n.º 4 do preceito, "*resolução do contrato ou à indemnização referida*".

A lei considerou que esse constituía o equilíbrio de interesses de ambas as partes: o senhorio se pretender a resolução do contrato obtém as rendas em singelo, mas fica com o imóvel liberto; se pretender manter o contrato, receberá o valor das rendas mais uma indemnização de 20%, direito esse que pode ir exercendo sempre que ocorra a situação de mora.

Já pelo lado do inquilino, ele pode sempre obstar ao despejo/resolução do contrato, desde que pague a indemnização pela mora que lhe é imputável.

E não se vê razão para diverso entendimento no caso do incidente de despejo imediato, posto que o n.º 4 do art.º também não faz distinção, limitando-se a remeter para as regras gerais.

Ou seja, concluímos que o direito é alternativo.

Assim, quanto a este aspeto, podemos desde já concluir não assistir à Apelante o direito à indemnização de 20% do valor das rendas em dívida, já que o pedido formulado na ação é o de resolução do contrato, pedido esse que não pode ser retirado sob pena de a ação ficar sem objeto. [7]

§ 5º - Por fim, sobre a possibilidade de o inquilino proceder ao depósito, em detrimento do pagamento direto ao senhorio

A Apelante questiona ainda que a inquilina deveria ter-lhe efetuado o pagamento direto, nos termos do contratado, e não procedido ao depósito.

Sem razão, a nosso ver.

Creemos ter já deixado referido que o incidente de despejo imediato constitui um incidente *autónomo e nominado*, regulado num *procedimento especial*, que é o NRAU.

Nessa medida, são-lhe aplicáveis as regras próprias aí consignadas: art.º 549º n.º 1 do CPC.

Ora, o art.º 14º n.º 4 do NRAU é claro em referir uma alternativa ao inquilino, "*proceder ao seu pagamento ou depósito*".

Tratando-se duma opção legal, o inquilino pode usar da que lhe for mais conveniente.

[7] Atente-se que a *resolução do contrato* é a causa da extinção do contrato; o despejo é a consequência da resolução.

Por outro lado, a lei fala apenas em *depósito* e não em *consignação em depósito*, uma das formas de extinção das obrigações regulada no art.º 841º a 846º do CC.

A lei sempre distinguiu ambas as situações, como se vê, a título de exemplo, n.º 1 do art.º 1048º do CC, “logo que o locatário, (...), pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no n.º 1 do artigo 1041.º”.

Logo, se o art.º 14º n.º 4 do NRAU apenas exige o *depósito*, não seja de exigir a *consignação* que, aliás, é sempre *facultativa* para o devedor no regime do art.º 841º n.º 2 do CC.

No mesmo sentido vai o regime da *consignação em depósito* no NRAU. Segundo o seu art.º 17º n.º 1, “o *arrendatário pode proceder ao depósito da renda quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito, quando lhe seja permitido fazer cessar a mora e ainda quando esteja pendente ação de despejo*”.

Donde, não haver necessidade legal de o inquilino *justificar* a opção pelo depósito ou demonstrar que houve recusa do senhorio em receber as rendas.

§ 6º - Clarificados os aspetos legais, vejamos o caso em concreto

Antes de nos debruçarmos sobre o pagamento atempado das rendas, ou não, incumbe tomar posição sobre **a questão da notificação**.

Para além da verificação do atraso superior a 2 meses no pagamento das rendas, a *notificação* do inquilino integra também um *ato essencial* no procedimento.

Na verdade, o pedido de despejo imediato constitui um *direito potestativo*, significando que o senhorio tem que manifestar a correspondente declaração de vontade de o querer exercer.

Esse era já o entendimento no domínio do anterior RAU: «l) Enquanto que no artº 58º do RAU – ainda na linha do artº 979º, do velho CPC – a falta de pagamento ou de depósito de uma renda vencida possibilitava logo o direito de o senhorio requerer o despejo imediato (cabendo ao arrendatário fazê-lo caducar mediante o pagamento das rendas em mora), actualmente prevê-se uma *dilação de dois meses* e uma *tramitação mais complexa*, protectora do arrendatário: *primeiro* a notificação deste, promovida pelo senhorio ao fim daquele período e ordenada pelo tribunal, dando-lhe ainda *oportunidade* de pagar mas com a *indemnização* de 50%, e só depois, se não cumprir tal obrigação assim comunicada, poderá aquele pedir o *despejo imediato*. [8]

Concluindo, à semelhança do que ocorre no caso do art.º 1048º do CC, a notificação prevista no n.º 4 do art.º 14º do NRAU é *obrigatória* e *essencial* pois que, se o inquilino pagar as rendas e a indemnização nesse prazo de 10 dias a contar da notificação, o despejo imediato não será decretado, por caducidade desse direito do senhorio.

Surgem, pois, duas hipóteses perante a notificação:

- Pagando/depositando em 10 dias, despejo não será decretado. O inquilino é apenas “*condenado nas custas do incidente e nas despesas de levantamento do depósito, que são contadas a final*”.
- Não pagando/depositando em 10 dias, será ordenado o despejo imediato que tenha sido pedido.

Ora, essa notificação não foi efetuada/ordenada pelo Tribunal.

Na verdade, compulsados os autos, temos que:

[8] Acórdão da RG, de 19/01/2017, processo n.º 8009/15.3T8GMR-A.G1.

- a Autora senhoria efetuou o pedido em 16/05/2024,
- em 31/05/2024 a Ré junta o requerimento do depósito das rendas de abril e maio,
- em 03/06/2024 a Autora assinala a falta de pagamento da indemnização e reitera o pedido do despejo,
- em 11/06/2024, a Mmª Juíza (apreciando apenas o requerimento de 03/06) emite despacho dizendo nada ter a ordenar por a instância estar suspensa,
- e só perante a notificação deste despacho, vem a Ré, em 28/06/2024, pronunciar-se sobre o aí requerido,
- em 10/07/2024, o Exm.º mandatário da Autora confessa não ter efetuado a notificação eletrónica.

Neste requerimento alega a Ré (i) só agora ter tido conhecimento do requerimento da Autora de 16/05, face à ausência de notificação entre mandatários, o que integraria nulidade, bem como inobservância de boa fé, dever de lealdade e cooperação; (ii) a relação de prejudicialidade entre as ações 9379/23.5T8VNG e a, no tocante às infiltrações no locado e à omissão da realização de obras de reparação; (iii) em específico sobre o requerido pela Autora em 16/05 e 03/06, considerou não ser devida indemnização de 20% por a ação versar sobre a resolução do contrato e se tratar de um direito alternativo; (iv) ser seu direito proceder ao depósito em detrimento do pagamento direto das rendas.

Face a isto, somos levados a concluir que, pese embora a irregularidade, a notificação se deve considerar validamente efetuada.

Na verdade, a *função da notificação* é, para além do aviso de comparecimento em determinada hora, dia e local (o chamar alguém a juízo, na letra da lei), a de *dar conhecimento de um facto*: art.º 219º nº2 do CPC.

No caso, pese embora a irregularidade (falta de notificação expressa entre mandatários), a própria Ré admite expressamente que *teve conhecimento* do requerimento da Autora. Ou seja, a função da notificação mostra-se cumprida.

Por outro lado, não se tratando de uma nulidade principal, as nulidades secundárias só seriam atendíveis quando a "*possa influir no exame ou decisão da causa*": art.º 195º nº 1 do CPC.

Não foi aqui o caso. Como se viu, os direitos da Ré não foram preteridos pois que se pronunciou especificamente sobre as questões suscitadas no seu requerimento de 28/06/2024, significando que o *direito ao contraditório* foi eficazmente exercido.

Como referem Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Pires de Sousa [?], no caso do incidente de despejo imediato não é exigível a *notificação pessoal* da própria Ré, ao abrigo do art.º 247º nº 2 do CPC.

Assim, temos a notificação por validamente efetuada.

Ora, segundo indica a Ré, o seu conhecimento do requerido pela Autora adveio-lhe com a notificação operada do despacho, que se presume efetuada no dia **15/06/2024**.

Assim, o depósito do valor das rendas em atraso teria de ser efetuado nos 10 dias seguintes.

Quanto à **questão da falta de depósito das rendas**

[?] In "Código de Processo Civil Anotado", vol. I, 3ª edição, anotação 7 ao art.º 247º, referindo o entendimento do acórdão do STJ de 13/07/2017, processo nº 783/16.6T8ALM-A.L1.S1.

A ação de despejo deu entrada em 13/12/2024 e, nos termos do contrato, as rendas teriam de ser pagas entre o 1º e o 8º dia do mês anterior àquele a que respeitasse.

A renda de janeiro de 2024 já fazia parte da causa de pedir da ação, porque vencida antes da propositura da ação (08/12/2023). Isso mesmo referiu a Autora, que a considerou na ação. Donde, porque ao incidente respeitam apenas as rendas vencidas na pendência da ação, só são de considerar as respeitantes aos meses de fevereiro de 2024 e seguintes, até ao despacho recorrido, que delimita o objeto deste recurso.

Assim:

- a renda de fevereiro 2024 venceu-se em 08 de janeiro
- a renda de março 2024 venceu-se em 08 de fevereiro
- a renda de abril 2024 venceu-se em 08 de março
- a renda de maio 2024 venceu-se em 08 de abril
- a renda de junho 2024 venceu-se em 08 de maio
- a renda de julho 2024 venceu-se em 08 de junho
- a renda de agosto 2024 venceu-se em 08 de julho

Relembra-se o que atrás se disse (§ 1º) sobre a necessidade de um comprovativo de depósito, já que o DUC, de per si, o não comprova.

E, deixar ainda consignado, no que toca ao requerimento de 13/08/2024, estando à data em dívida as rendas de julho e agosto de 2024, nos termos do art.º 784º n.º 1 do CC, sempre seria de imputar ao mês de julho de 2024.

E, de toda a relevância, o n.º 4 do art.º 14 do NRAU exige, para além de eventuais pagamentos/depósitos, que se faça "prova aos autos".

Relembrando o que se disse no § 1º existem DUCs emitidos que não foram acompanhados dos respetivos comprovativos de depósito. Nessa medida, não serão considerados como depósitos, nos termos do art.º 19º n.º 2 e 22º da Portaria n.º 419-A/2009 de 17 de abril.

Assim, de acordo com os factos provados temos:

- A renda de fevereiro 2024, que deveria ter sido paga até 08 de janeiro, foi-o em 05 de fevereiro – temos pouco menos de um mês de atraso;
- A renda de março 2024, que deveria ter sido paga até 08 de fevereiro, por falta de comprovativo de pagamento (apenas DUC), continua em dívida;
- A renda de abril 2024, que deveria ter sido paga até 08 de março, por falta de comprovativo de pagamento (apenas DUC), continua em dívida;
- A renda de maio 2024, que deveria ter sido paga até 08 de abril, por falta de comprovativo de pagamento (apenas DUC), continua em dívida;
- A renda de junho 2024, que deveria ter sido paga até 08 de maio, não se sabe a data do pagamento pois que o comprovativo de pagamento não tem data. Estando o ónus da prova a cargo da Ré (art.º 3452º n.º 2 do CC e art.º 14º n.º 4 do NRAU), o pagamento atempado não pode ser considerado, face ao art.º 346º, 2º parte, do CC.
- A renda de julho 2024, que deveria ter sido paga até 08 de junho, não se sabe a data do pagamento pois que o comprovativo de pagamento não tem data. Estando o ónus da prova a cargo da Ré (art.º 3452º n.º 2 do CC e art.º 14º n.º 4 do NRAU), o pagamento atempado não pode ser considerado, face ao art.º 346º, 2º parte, do CC.

Concluindo: não se mostra comprovada nos autos o pagamento atempado (no sentido de com menos de 2 meses de atraso imposto no n.º 4 do art.º 14º do NRAU) das rendas referentes aos meses de março, abril, maio, junho e julho de 2024.

Face a isto, temos de concluir estarem reunidos os pressupostos (falta pagamento e notificação) para o decretamento do despejo imediato.

§ 7º - Sobre a exceção de cumprimento defeituoso

Não se discute aqui a existência e validade do contrato de arrendamento, pelo que passaremos à hipótese de exigibilidade.

A invocação da Ré constitui a denominada *exceptio non rite adimpleti contractus*", ou um cumprimento defeituoso do contrato.

Numa primeira linha, há que atender que a exceção de não cumprimento do contrato constitui uma *disposição geral*, aplicável a qualquer contrato.

Como decorre do art.º 428º n.º 1 do CC, num contrato bilateral em que as obrigações são sujeitas a prazos diferentes, corporiza a *exceptio non rite adimpleti contractus*" a faculdade atribuída ao contraente, cuja obrigação é posterior, de não a cumprir enquanto o outro contraente não cumprir primeiro e integralmente a parte que lhe compete; da mesma feita, nos contratos em que não haja prazos diferentes para a realização das prestações, cada um pode recusar a prestação a que se acha vinculado, enquanto a contraparte não efetuar a que lhe compete ou não oferecer o seu cumprimento simultâneo.

Não se trata, pois, de uma pura e simples recusa de cumprimento; nas palavras de Calvão da Silva, «(...) o *excipiens* não nega o direito do autor ao cumprimento nem enjeita o dever de cumprir a prestação; pretende tão-só um efeito dilatório, o de realizar a sua prestação no momento (ulterior) em que receba a contraprestação a que tem direito e (contra)direito ao cumprimento simultâneo.». [10]

Considerando que a função desta exceção não é sancionatória [11], antes cumprindo a finalidade de "*salvaguardar o necessário equilíbrio prestacional*", parece existir hoje consenso no sentido de que a exceção de não cumprimento se pode aplicar não só aos deveres/prestações principais, mas também às prestações acessórias ou laterais, desde que se verifique a "*correspetividade funcional*". [12]

Por outro lado, «(...) no caso de cumprimentos parciais ou defeituosos é doutrina e jurisprudência dominantes que, apesar da perda da sua eficácia compulsiva, a *exceptio* deverá ser **invocada proporcionalmente** à qualidade/quantidade do incumprimento, sob pena de estarmos, mais uma vez, perante um **exercício abusivo** (...)» [13]

[10] João Calvão da Silva, "*Cumprimento e Sanção Pecuniária Compulsória*", 4ª edição, Almedina, pág. 334.

[11] Pires de Lima e Antunes Varela, "*Código Civil Anotado*", Vol. I, pág. 406.

[12] Cf. Brandão Proença, "*Lições de Cumprimento e não Cumprimento das Obrigações*", 3ª edição atualizada, Universidade Católica Editora, pág. 191, bem como os Autores aí referidos.

[13] Brandão Proença, ob. Cit., pág. 197.

Efetivamente, é hoje consensual que a *exceptio non rite adimpleti contractus*, não opera sem mais, por arbitrária iniciativa do excipiens, antes estando sujeita aos seguintes pressupostos: relação de sucessão no incumprimento, de causalidade e de proporcionalidade.

«Segundo a dita relação de sucessão, não poderá recusar a sua prestação, invocando a *exceptio*, o contraente que se encontre, ele próprio, numa situação de incumprimento/mora; a recusa de cumprir do excipiens deve ser posterior à inexecução da obrigação da contraparte, deve seguir-se-lhe e não precedê-la.

Por sua vez, segundo aquela relação de causalidade, a *exceptio* supõe a existência de um nexo de interdependência causal entre o incumprimento da outra parte e a suspensão da prestação pelo excipiens, ou seja, a *exceptio* deve ser alegada tendo em vista compelir à execução da obrigação correspectiva por parte do outro contraente; se o comportamento objectivamente manifestado pelo excipiens indicia não ser esse (...) efectivamente o motivo da sua recusa em prestar, a dita excepção será ilegítima e não poderá, assim, proceder.

Finalmente, por força do princípio da equivalência ou proporcionalidade, a recusa do excipiens deve ser equivalente ou proporcionada à inexecução da contraparte que reclama o cumprimento, de modo que, se a falta desta não assumir relevância no contexto da utilidade económica da prestação, o recurso à *exceptio* poderá também ser ilegítima». [14]

Depois, sendo o *contrato de arrendamento* um *contrato nominado*, haveria ainda que atender ao seu *regime específico* para verificar se a cláusula geral da *exceptio non rite adimpleti contractus* também aqui se verifica e em que termos.

§ 8º - Essa questão tem sido objeto de várias decisões nos Tribunais, designadamente pelo Tribunal Constitucional (TC) que já apreciou a constitucionalidade do designado *efeito automático* do art.º do art.º 14º n.º 4 e 5 do NRAU, por violação do princípio da proibição da indefesa.

Não constituindo (ainda) jurisprudência obrigatória, concordamos integralmente com a interpretação do TC –proferida no acórdão n.º 327/2018, de 27/06/2018 [15] –, no sentido de que uma tal interpretação viola o princípio da proibição da indefesa e do princípio do contraditório, corolários do direito fundamental de acesso à justiça e da garantia de um processo justo e equitativo.

Nesse acórdão, usando-se do mecanismo previsto no artigo 80.º, n.º 3 do LTC [16], preferiu-se a seguinte decisão interpretativa:

«interpretar o artigo 14.º, n.º 4 da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterado pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, em consonância com o n.º 5 do mesmo artigo, em conformidade com princípio da proibição da indefesa, consagrado no artigo 20.º, n.ºs 1 e 4 da Constituição, **no sentido de que o despejo imediato com fundamento em falta de pagamento de rendas vencidas na pendência da ação nele previsto não é automático, sendo o seu requerimento**

[14] João Abrantes, "A Excepção de Não Cumprimento do Contrato no Direito Civil Português", Almedina, 1986, pág. 86.

[15] Disponível em <http://www.tribunalconstitucional.pt/>

[16] "3 - No caso de o juízo de constitucionalidade ou de legalidade sobre a norma que a decisão recorrida tiver aplicado, ou a que tiver recusado aplicação, se fundar em determinada interpretação da mesma norma, esta deve ser aplicada com tal interpretação no processo em causa".

livremente apreciado pelo juiz, pelo que, nos casos em que na ação de despejo persista controvérsia quanto à existência ou exigibilidade do próprio dever de pagamento de renda, o réu não deve ser impedido de exercer o contraditório mediante a utilização dos correspondentes meios de defesa.» (negrito nosso)

Sucedem que a questão do cumprimento defeituoso constitui a causa de pedir da ação declarativa nº 9379/23.5T8VNG.

Nessa medida, concorda-se com o despacho recorrido. Tendo sido invocado o cumprimento defeituoso, que constitui causa de pedir da ação principal, o despejo imediato não pode ser decretado.

Na verdade, não seria curial que num *incidente* se tomasse posição definitiva sobre a causa de pedir central duma *ação declarativa*.

Nessa medida, e só por isso, já que os demais requisitos se mostram verificados, não se decreta o despejo imediato.

6. Sumariando (art.º 663º n.º 7 do CPC)

a) Perante a omissão da indicação dos factos provados no despacho recorrido, factos esses obrigatoriamente sujeitos a prova documental no processo, e sobre os quais as partes já se pronunciaram, o Tribunal da Relação pode proceder à respetiva fixação, ao abrigo da *regra da substituição* (art.º 665º CPC).

b) A falta de pagamento das rendas pode dar origem a duas vias judiciais distintas: a ação declarativa de despejo e o incidente de despejo imediato. Tratando-se de duas vias judiciais distintas, a ação e o incidente têm também *pressupostos* e *tramitação* processual diversas.

c) O incidente de despejo imediato regulado no art.º 14º n.º 4 e 5 do NRAU é um procedimento específico e autónomo, distinto da ação de despejo. Ele diz respeito precisamente, única e exclusivamente, às rendas que se vão vencendo na pendência da ação de despejo, não se podendo confundir com as rendas que fazem parte da causa de pedir da ação de despejo.

d) O incidente de despejo imediato tem dois requisitos: (i) do ponto de vista *substancial*, a mora, por um período mínimo de 2 meses, no pagamento das rendas, qualquer renda, que se vão vencendo no decurso da ação; (ii) do ponto de vista processual, a exigência duma notificação ao inquilino, que integra também um *ato obrigatório* e *essencial* no procedimento.

e) No *incidente de despejo imediato*, suscitado em *ação declarativa* em que se pede a *resolução do contrato* de arrendamento por falta de pagamento de rendas, o senhorio não tem direito à *indenização de 20% do valor das rendas* consignado no art.º 1041º n.º 1 do CC, por se tratar de *direitos alternativos*.

f) Em reação à notificação do n.º 4 do art.º 14º do NRAU, o inquilino tanto pode proceder ao pagamento por *depósito autónomo*, *consignação em depósito* ou *diretamente ao senhorio* nos termos contratuais, posto que em qualquer caso faça disso prova nos autos.

g) Se o inquilino suscita alguma exceção perentória, que simultaneamente constitui causa de pedir da ação principal, o despejo imediato não deve ser decretado, por não ser curial que num *incidente* se tome posição definitiva sobre a causa de pedir central duma *ação declarativa*.

III. DECISÃO

7. Pelo que fica exposto, acorda-se nesta secção cível da Relação do Porto em julgar improcedente a apelação, mantendo-se o decidido em 1ª instância, ainda que por outra fundamentação.

Custas do recurso a cargo da Apelante, face ao decaimento.

Porto, 10 de abril de 2025

Relatora: Isabel Silva

1º Adjunto: Carlos Cunha Carvalho

2º Adjunto: Judite Pires