

ACÓRDÃO DA CÂMARA DE RECURSOS

Decisão de Apelação

Processo: 1234/24.5T8LSB – Processo Especial de Despejo – Arrendamento Comercial – Falta de Pagamento e Caducidade Contratual

Recorrente: Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., pessoa coletiva número 504 321 987, com sede na Av. da Liberdade, n.º 215, 1250-145 Lisboa, representada por seu mandatário, Dr. Ana Martins, OAB/Portugal 12345.

Recorrido: Sr. João da Silva, contribuinte n.º 215 678 901, residente na Rua da Boavista, n.º 78, 4.º D, 1200-115 Lisboa, representado por seu mandatário, Dr. Luís Pereira, OAB/Portugal 67890.

Juiz de Primeira Instância: Juiz de Direito da Vara Cível de Lisboa, Dr. Mário Fonseca.

Data da Sentença de Primeiro Grau: 12 de janeiro de 2024.

Data da Interposição do Recurso: 30 de janeiro de 2024.

Data da Decisão da Câmara de Recursos: 15 de março de 2024.

Vistos, relatados e discutidos os autos de recurso interposto por Empresa de Arrendamento Comercial, Lda., contra a sentença proferida nos autos do Processo Especial de Despejo n.º 1234/24.5T8LSB, da Vara Cível de Lisboa.

Relatório

1. Síntese dos factos:

- O contrato de arrendamento comercial celebrado entre as partes, com início em 1 de junho de 2020, tem a duração de 5 (cinco) anos, com cláusula de caducidade automática em caso de incumprimento de duas rendas consecutivas (art. 1081.º, n.º 2, do Código Civil).
- O réu deixou de pagar as rendas relativas aos meses de julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2023, bem como janeiro e fevereiro de 2024, totalizando 8 (oito) meses em dívida, no valor de € 12 480,00 (doze mil quatrocentos e oitenta euros).
- O senhorio notificou o réu, em 5 de março de 2024, da intenção de resolver o contrato por caducidade, nos termos do art. 1081.º, n.º 2, CC, e requereu o despejo, o pagamento das rendas vencidas, juros moratórios à taxa legal e indemnização pelos custos das obras realizadas pelo arrendatário sem prévia autorização (valor de € 3 200,00).

2. Sentença de primeiro grau:

- A sentença julgou procedente o pedido do senhorio, declarando a caducidade do contrato, determinando o despejo do réu, a condenação ao pagamento das rendas vencidas, juros de mora ao tipo legal a partir da data de vencimento, e a indemnização de € 3 200,00 pelos danos materiais.

3. Recurso interposto:

- O recorrente interpôs recurso de apelação, alegando: (i) que a sentença não teria considerado a existência de um acordo verbal de pagamento parcial celebrado em 20 de fevereiro de 2024; (ii) que os juros moratórios deveriam ser fixados ao tipo de 8% ao ano, e não ao tipo legal; (iii) que a indemnização por obras não autorizadas deveria ser reduzida, por ausência de prova inequívoca dos custos.

4. Contrarrazões:

- O recorrido apresentou contrarrazões, sustentando que o acordo verbal não tem eficácia jurídica por falta de forma escrita exigida pelo contrato e que a sentença está em consonância com a lei.

Fundamentação 1. Da admissibilidade do recurso

O recurso foi interposto dentro do prazo legal de 30 (trinta) dias (art. 618.º, n.º 1, CPC) e cumpre os requisitos de forma, motivo pelo qual é conhecido.

2. Da existência e validade do acordo verbal

Nos termos do art. 1089.º, n.º 2, do Código Civil, a cessação ou modificação do contrato de arrendamento

comercial deve ser feita por escrito, sob pena de nulidade. O suposto acordo verbal de 20 de fevereiro de 2024 não cumpre tal exigência formal, não produzindo efeitos jurídicos. Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça (Acórdão 123/21.7T8LSB, de 12 de julho de 2021) confirma a necessidade de forma escrita para alterações contratuais que impliquem renúncia a direitos essenciais, como o pagamento das rendas.

3. Dos juros moratórios

O Código Civil, no art. 408.º, estabelece que, salvo disposição contratual diversa, os juros de mora são fixados ao tipo legal. O contrato de arrendamento não contém cláusula que estipule taxa de juros superior ao legal. Assim, a fixação dos juros ao tipo legal (8 % ao ano, conforme Decreto-Lei n.º 84/2008) é correta.

4. Da indemnização por obras não autorizadas

A sentença de primeiro grau baseou-se nos documentos apresentados pelo senhorio (faturas, orçamentos e laudos de inspeção) que comprovam a realização das obras e o respetivo custo de € 3 200,00. O recorrido não juntou prova que desconstituísse a existência do débito nem que demonstrasse que as obras fossem necessárias ou consentidas. Nos termos do art. 483.º, n.º 1, do Código Civil, o arrendatário que executa obras sem autorização responde pelos danos causados. Não há, pois, razão para a redução da indemnização.

5. Da caducidade do contrato

A cláusula de caducidade inserida no contrato, em consonância com o art. 1081.º, n.º 2, CC, foi acionada após o incumprimento de duas rendas consecutivas, o que ocorreu já em julho e agosto de 2023. A sentença, ao declarar a caducidade, está plenamente fundamentada.

Dispositivo ACÓRDÃO

1. **Conheço** o recurso interposto por **Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.**, e, nos termos do art. 618.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, **julgo procedente** o recurso, **mantendo integralmente** a sentença de primeiro grau proferida nos autos do Processo Especial de Despejo n.º 1234/24.5T8LSB, da Vara Cível de Lisboa.
2. **Confirmo** a declaração de caducidade do contrato de arrendamento comercial, a ordem de despejo do réu, a condenação ao pagamento das rendas vencidas no montante de € 12 480,00, bem como a aplicação dos juros de mora ao tipo legal de 8 % ao ano, a contar da data de vencimento de cada prestação.
3. **Mantém-se** a condenação do réu ao pagamento da indemnização por obras não autorizadas, no valor de € 3 200,00, acrescida de juros de mora ao tipo legal a partir da data de notificação da sentença.
4. **Custas processuais:** As custas do recurso são suportadas pelo recorrente, **Empresa de Arrendamento Comercial, Lda.**, nos termos do art. 81.º, n.º 1, do CPC.
5. **Regime de execução:** A decisão é exequível de imediato, nos termos do art. 736.º, do CPC, devendo o recorrente proceder à prática dos atos de despejo e de cobrança, nos prazos legais.

Regista-se que o presente acórdão será publicado no Boletim da República e comunicado às partes por via eletrónica, nos termos do disposto no art. 361.º, n.º 1, do CPC.

Lisboa, 15 de março de 2026

Juízes Relatores:

- **Dr. Carolina Silva**, Juíza do Tribunal da Relação de Lisboa (relatora).
- **Dr. Pedro Almeida**, Juiz do Tribunal da Relação de Lisboa.
- **Dr. Rita Costa**, Juíza do Tribunal da Relação de Lisboa.

Este acórdão foi elaborado de acordo com as normas vigentes do Código de Processo Civil e do Código Civil, bem como com a jurisprudência aplicável ao caso.