

**A resolução do contrato de arrendamento
por falta de pagamento de rendas
em caso de mora superior a três meses
*Acção de Despejo, ou Comunicação?***

DR. FERNANDO DA SILVA BASTOS

JUIZ DE DIREITO



verbojuridico[®]

MAIO 2010

Título: A resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas em caso de mora superior a três meses: Acção de Despejo, ou Comunicação?
Autor: Dr. Fernando da Silva Bastos
Juiz de Direito

Data de Publicação: Maio de 2010

Classificação: Direito Civil.

Edição: Verbo Jurídico © - www.verbojuridico.pt | .eu | .net | .org | .com.

Nota Legal: Respeite os direitos de autor. É permitida a reprodução exclusivamente para fins pessoais ou académicos. É proibida a reprodução ou difusão com efeitos comerciais, assim como a eliminação da formatação, das referências à autoria e publicação. Exceptua-se a transcrição de curtas passagens, desde que mencionado o título da obra, o nome do autor e da referência de publicação.



Ficheiro formatado para ser amigo do ambiente. Se precisar de imprimir este documento, sugerimos que o efective frente e verso, assim reduzindo a metade o número de folhas, com benefício para o ambiente. Imprima em primeiro as páginas pares invertendo a ordem de impressão (do fim para o princípio). Após, insira novamente as folhas impressas na impressora e imprima as páginas ímparas pela ordem normal (princípio para o fim).

**A resolução do contrato de arrendamento
por falta de pagamento de rendas
em caso de mora superior a três meses
Acção de Despejo, ou Comunicação?**

FERNANDO DA SILVA BASTOS
Juiz de Direito

Tem sido debatido na doutrina e jurisprudência se a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de renda (superior a três meses) pode continuar a ser decretado via acção de despejo, em especial quando exista fiador garante do cumprimento das obrigações emergentes do contrato, ou se os novos procedimentos introduzidos pela Lei 06/06 de 27/02 – NRAU, são impeditivos da instauração da acção com esse fundamento.

O presente estudo visa contribuir para o esclarecimento desta situação, inserindo-se na análise da relação locatícia, conforme textos publicados pelo autor neste portal in 30/05/07 “NRAU – Transmissão por Morte” e mais concretamente com a temática ora tratada, in 02/01/07 “Resolução do Contrato de Arrendamento”.

O texto exprime tão só a pessoal maturação de um conjunto de realidades que de algum modo tem sido tratadas pelos tribunais de 2ª instância com diferentes perspectivas e conclusões igualmente distintas.

Oxalá que as ideias que aqui se deixam ajudem na reflexão jurídica de todos os que como nós, procuram o significado mais seguro do pensamento legislativo.

Apreciando:

A relação jurídica locativa rege-se pelas disposições do NRAU (Lei nº 06/06 de 27/02 – em vigor desde 27/06/06).

A parte relativa ao **arrendamento de prédios urbanos** inicia-se na Secção VII – Capítulo IV do Código Civil, compreendendo os artºs 1064º a 1113º (sendo os artºs 1108º a 1113º - subsecção VIII – normas especiais do arrendamento para fins não habitacionais).

Diz o art.º 1079º do Código Civil que *o arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.*

O art.º 1079º inicia a subsecção IV (divisão I), **salientando-se o art.º 1080º ao indicar que todas as normas inseridas nesta subsecção tem natureza imperativa, salvo disposição em contrário.**

Quer isto dizer, que as disposições **dos artºs 1079º a 1090º devem ser aplicadas imperativamente** (salvo disposição legal em contrário), impondo-se directa e imediatamente aos particulares, sem possibilidade de as afastar por acordo ou decisão unilateral.

Detenhamo-nos em duas dessas normas imperativas: - **artºs 1083º e 1084º:**

No âmbito do RAU (artº 63º), apenas era consentido ao arrendatário a resolução do contrato nos termos gerais de direito, com base no incumprimento pela outra parte.

Na lei vigente, a liberdade resolutiva é alargada também ao senhorio (artº 1083º nº 1), mas mitigada pela **imperatividade** (imposta pelo artº 1080º) da aplicação dos preceitos que no presente regulam a resolução do contrato de arrendamento

Portanto, em todas as situações descritas nas alíneas a) a e) do nº 2 do artº 1083º quando não exista acordo na cessação do contrato (art.º 1082º nº 1), pretendendo o senhorio fazer cessar o arrendamento, **é imperioso** (norma imperativa), que o faça conforme dispõe o nº 2 do art.º 1084º “*nos termos da lei do processo*”, ou seja, **através da indispensável acção de despejo, como prevê o art.º 14º nº 1 do NRAU.**

No que respeita à falta de pagamento da renda pelo inquilino, diz o nº 3 do art.º 1083º do Código Civil

“É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas, ou de oposição pelo

arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo seguinte”

Aqui, o legislador pretendeu claramente presumir que a mora de três meses no pagamento da renda, preenche a condição do n.º 2, tornando inexigível a manutenção da relação locatícia.

Assim, considere-se as situações onde a mora no pagamento das rendas é superior a três meses, e analisemos de que modo(s) o senhorio pode exercer o direito à resolução:

Impõe (**norma imperativa - vg. art.º 1080º**) o **n.º 1 do art.º 1084º**, na parte que ora interessa considerar: “A *resolução pelo senhorio quando fundada em causa prevista no n.º 3 do art.º anterior...opera por comunicação à contraparte onde fundamentalmente se invoque a obrigação incumprida”.*

A causa prevista no n.º 3 do art.º 1083º do Cód Civil é precisamente a existência de mora superior a três meses no pagamento da renda.

Se assim é, não suscita dúvida, que na presente situação é este o procedimento a seguir, já que esse critério é **imposto de modo imperativo pela lei do processo**.

Mas não terá o senhorio outra opção? – Não lhe será lícito instaurar acção de despejo quando ocorra situação justificativa de resolução do contrato por falta de pagamento de rendas cuja mora seja superior a três meses?

A resposta a esta questão é em nosso entendimento negativa. Sob a perspectiva equacionada, o senhorio apenas pode resolver o contrato pela via do art.º 1084º n.º 1 do Cód. Civil, porque não lhes pode ser reconhecido o *interesse em agir* para a demanda judicial.

Não somos indiferentes ao que se tem escrito em alguns acórdãos sobre o tema (veja-se designadamente, por todos, o recente acórdão da Relação de Lisboa em 15/12/09 – www.dgsi.pt – Proc.º 8909/08.7MSNT.L1 e também um dos primeiros a debruçar-se sobre a questão - Acórdão de 08/11/07 - www.dgsi.pt – Proc.º 7685/07).

No Acórdão de 08/11/07, questiona-se o sentido e alcance das normas jurídicas em presença, acabando por concluir que a tese (também por nós defendida) *só tem razão de ser se o senhorio promover a resolução do contrato de arrendamento com fundamento*

exclusivo na falta de pagamento de rendas por período superior a três meses, já não valendo quando o mesmo cumule com tal motivo outro que se reconduza ao nº 2 do art.º 1083º do Código Civil.

Ora, com todo o respeito pela posição transmitida no acórdão, supomos que a resposta a esta questão é dada pelo próprio art.º 14º do NRAU.

Se na verdade existir qualquer justificação resolutive emergente da previsão do art.º 1083º nº 2 do Código Civil a resolução do contrato deve mesmo ser promovida por via judicial, o que não inibe de modo algum que nessa acção seja possibilitado ao requerente auferir as rendas vencidas (veja-se art.º 14º nº 3), segundo o procedimento do nº 4 e caso as não pague, com a imediata consequência do nº 5, o que a acontecer poderia até suscitar a inutilidade superveniente da lide em relação à causa resolutive que impôs a instauração da acção.

É claro que neste caso, a justificação da **acção de despejo**, não seria a falta de pagamento de renda, mas e como dissemos, alguma das situações previstas no art.º 1083º nº 2 do Cód. Civil, não existindo dificuldade de o Autor nessa decorrência fazer valer o seu interesse no pagamento das rendas em falta (mesmo aquelas que se venceram anteriormente à instauração da acção, pois, em nossa interpretação o nº 3 do artº 14º não limita pagamento das rendas tão só às que se vencerem no decurso da acção).

Mas se existir fiador, solidariamente responsável por esse pagamento, mesmo assim esta tese poderá ser válida?

Mesmo nesta contingência, não existe nenhuma dificuldade. Vejamos:

Suponhamos que a causa resolutive é uma qualquer do art.º 1083º nº 2 do Cód. Civil, que naturalmente apenas poderá ser requerida contra o arrendatário.

Como acautelar a responsabilidade do fiador?

Ora, se como vimos em relação ao arrendatário, o Autor pode tornar efectivo o direito ao recebimento das rendas em atraso, se este as não depositar, nada impede que o Réu arrendatário e também o fiador sejam imediatamente executados.

O Réu pelo modo acima referido; o fiador, através do procedimento do art.º 15º nº 2 do NRAU, nada impedindo (até aconselhando) que possam ser demandados na mesma execução.

Defende o Acórdão acima referido “*que nada impede que o senhorio recorra a acção judicial com o propósito único de pedir a condenação do inquilino no pagamento de rendas devidas por um período superior a três meses*”

Bem, com todo o respeito por esta opinião, nós dizemos que o principal factor impeditivo **é a própria imperatividade do artº 1084º nº 1**, que é notoriamente reforçada pelo disposto no artº 14º nº 1 do NRAU, quando diz: “*A acção 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...*”

O que quer dizer (interpretando a norma em razão da imperatividade do art.º 1084º nº 1 do Código Civil), que **a acção despejo não é a adequada** em todas as situações em que a **lei não imponha** o recurso à via judicial para promover tal cessação.

Ora, como vimos, **sendo o artº 1084º nº 1 uma norma imperativa** como é possível interpretar-se de outra forma?

O artº 1084º nº 1 do Código Civil sob a epígrafe “**Modo de operar**” não diz que a causa prevista no nº 3 do artº 1083º *pode operar* por comunicação à contraparte. Diz sim **imperativamente** que *opera* por essa comunicação.

Daí que no mesmo preceito se faça distinção entre o nº 1 e o nº 2, quando neste se diz que *a resolução pelo senhorio com o fundamento numa das causas previstas no nº 2 do artigo anterior é decretada nos termos da lei do processo.*

Ou seja, não pode cindir-se a norma em duas interpretações distintas.

Sendo ela no seu todo **imperativa** tanto o é no âmbito do nº 1 como do nº 2, não admitindo, a nosso ver, a possibilidade alternativa de não ser aplicada (pugnando-se pela acção de despejo nas situações do nº 1, fazendo letra morta da imperatividade e do que diz o artº 14º nº 1 do NRAU).

Para nós é esta a interpretação que melhor se harmonizará com o pensamento legislativo. Para além de se coadunar com o significado literal da norma, insere-se também no pensamento pragmático que a justificou.

No tribunal devem ser discutidas causas onde exista verdadeiro litígio, ou que a própria matéria pressuponha vincada possibilidade nessa discussão (por isso a indicação no art.º

1083º nº 2 al. a) a e) do Código Civil), sendo necessária (imperativa) a instauração de acção de despejo nestas situações.

Mas, ensina-nos a experiência que a quase totalidade das acções de despejo com fundamento na falta de pagamento de renda, não conformam qualquer tipo de litígio, até pela ausência de contestação na grande maioria delas.

Veja-se o exemplo que aqui se cuida.

Onde está o litígio? Onde está a racional justificação de se recorrer a tribunal para que seja proferida decisão, que diria apenas: “*O Réu não pagou as rendas... tinha obrigação de as pagar... O contrato deve ser resolvido e entregue a casa ao Autor*”.

Onde está a necessidade de o tribunal ser chamado a dirimir um litígio que de todo não existe? Será este o caminho que se pretende continuar a consentir, quase como um costume adquirido do direito anterior? Terá mesmo o Autor interesse em agir?

Sinceramente pensamos que não.

Estamos convictos que a intenção do legislador do NRAU foi conduzido pelo pensamento actual de racionalizar meios e os motivos de acesso à justiça, sendo o tribunal chamado a julgar onde seja necessário o juiz intervir.

Mas nem por isso ficam diminuídas as garantias de defesa do inquilino. È uma evidência que o locatário, confrontado com as execuções para entrega de coisa certa e para pagamento de quantia certa (despejo e pagamento de rendas), terá sempre a possibilidade de deduzir oposição às mesmas, nos termos dos artºs 929º; 814º e 816º do C.P.C. (obtendo a sua suspensão – vg. art.º 930º-B nº 1 al. a) e 818 nº 2 do C.P.C.).

Também discordamos na interpretação do Acórdão, quando pretende justificar a permissão da acção declarativa de despejo, argumentando que “*...a sentença judicial que decreta o despejo do prédio, com fundamento na falta de pagamento de rendas... encontra-se muito mais sustentada e reforçada, em termos jurídicos, do que com base em meros títulos executivos não judiciais, sujeitos a uma sindicância muito mais alargada por parte do executado...*”.

Creio que ao concluir-se por esta linha de raciocínio é de algum modo legitimar a prolação de sentença, segundo o interesse do locador, esquecendo-se as condições legais que permitem o acesso à via judicial. Ou seja, em nossa opinião, não deve justificar-se a

valoração de um título com visão “à posteriori”, sem que primeiro se equacione o modo de afirmação do interesse subjacente, segundo o direito constituído.

Defende ainda o Acórdão que os artºs 306º nº 2; 307º nº 1 e 472º nº 2 do CPC e 1048º do CPC, prevêm, sem quaisquer ressalvas ou restrições a instauração de acções de despejo, com base na exclusiva falta de pagamento de rendas.

Também não concordamos com esta opinião.

O art.º 306º nº 2 não subentende esta interpretação, até pelo contrário, admite a cumulação de vários pedidos. O art.º 307º nº 1, estabelece apenas um critério para aferição do valor das acções de despejo (qualquer que seja o motivo pelo qual são instauradas – vg. art.º 1083º nº 2, alíneas a) a e) do Código Civil e art.º 14º nº 1 do NRAU).

Quanto ao art.º 1048º do Código Civil:

Diz o art.º 1048º nº1 do Código Civil: “*O direito à resolução do contrato por falta de pagamento da renda ou aluguer caduca logo que o locatário, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa ou para a oposição à execução, destinadas a fazer valer esse direito, pague, deposite ou consigne em depósito as somas devidas e a indemnização referida no nº 1 do art.º 1041º*”.

Entende o Acórdão que a norma indica a possibilidade de o senhorio usar acção declarativa para resolução do contrato por falta de pagamento de rendas.

Quanto a nós, não deve impressionar o disposto neste preceito.

Em primeiro lugar, **trata-se de uma norma inserida nas disposições gerais da locação e não no normativo inerente ao arrendamento de prédios urbanos (artºs 1064º e seg), que contém as suas próprias regras.**

Daí que, em nossa opinião deva interpretar-se os artºs 1079º e seguintes, designadamente artº 1084º, relativas ao arrendamento urbano, **como normas especiais** em relação ao referido preceito que se encontra inserido nas normas gerais da locação.

Em segundo lugar, pode na verdade ocorrer uma situação onde o senhorio deve instaurar acção de despejo, exclusivamente, por falta de pagamento de renda, que é o caso do art.º 21º nº 1 do NRAU.

Nesta contingência (depósito das rendas pelo inquilino), o senhorio pode ter as seguintes atitudes:

a) – Ou impugna o depósito, nos termos do art.º 21º n.º 1, no prazo de 20 dias contados da notificação prevista no art.º 19º n.º 1, seguindo-se, após, o disposto na lei do processo sobre a impugnação da consignação em depósito;

b) – Ou pretende (para além de impugnar), resolver o contrato por falta de pagamento de renda. Então (como nos parece óbvio e justificável pelo facto de se ter criado um litígio em razão do diverso entendimento sobre as somas depositadas), em vez de à impugnação suceder a tramitação processual relativa à consignação em depósito, deve seguir-se imediatamente a inerente acção de despejo, instaurada no mesmo prazo de 20 dias, aí se deduzindo a impugnação.

c) – Pode acontecer que já exista acção de despejo instaurada (por alguma das causas referidas no art.º 1083º n.º 2 do Código Civil). Caso tal suceda, o inquilino terá de observar o art.º 14º n.º 3 que diz: “*na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos gerais*”. Nesta situação conforme também o art.º 21º n.º 2, deve o senhorio impugnar o depósito na decorrência da acção e segundo os procedimentos referidos no preceito.

No primeiro dos Acórdãos supra indicados, considera-se que “*na Exposição de Motivos da Proposta de Lei n.º 34/X, de que resultou a Lei 6/2006 de 27/02, resulta, com grande nitidez, que a nova via de resolução extrajudicial prevista no art.º 1084º n.º 1 do Código Civil é **meramente facultativa**, (sublinhado nosso) o que revela patente na parte final do ponto 2, sob o título – agilização processual – onde consta o seguinte:*

- Tendo em vista aligeirar a pendência processual em fase declarativa, prevê-se a ampliação do número de títulos executivos de formação extrajudicial, possibilitando-se ao senhorio o recurso imediato à acção executiva, por exemplo, nos casos em que o contrato de arrendamento tenha cessado por revogação das partes, por caducidade por decurso do prazo ou por oposição à renovação.

De igual modo, nos casos de cessação por resolução com base em mora no pagamento da renda superior a três meses, ou devido a oposição do arrendatário à realização de obra ordenada por autoridade pública, se o senhorio proceder à notificação judicial do

arrendatário, ou à sua notificação através de contacto pessoal pelo advogado ou solicitador de execução, e o arrendatário mantiver a sua conduta inadimplente, permite-se a formação de título executivo extrajudicial”.

De seguida, no referido Acórdão evidencia-se o ponto 1 da aludida Exposição de Motivos, sob a designação “*O Novo Regime do Arrendamento Urbano*”, o seguinte parágrafo:

“O regime jurídico mantém a sua imperatividade em sede de cessação do contrato de arrendamento, mas abre-se a hipótese à resolução extrajudicial do contrato, com base em incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento”.

Perante estes dizeres, conclui-se no Acórdão que “*a lei não estabelece a comunicação do artº 1084º nº 1 do Código Civil e artº 9º nº 7 do NRAU como meio único de o senhorio alcançar a resolução do contrato de arrendamento em caso de mora de renda por período superior a três meses, sendo de admitir que, **facultativamente** (sublinhado nosso) – e por vezes, como único meio concretamente possível – possa lançar mão da via judicial (da acção declarativa de despejo).*

Com o devido respeito pela posição assumida no Acórdão (de excelência em relação à substancia das questões tratadas), não podemos concordar com a referida conclusão.

Como pode interpretar-se o disposto no artº 1084º nº 1 do Código Civil como um comando facultativo, se o preceito está inserido como norma imperativa, segundo a redacção do artº 1080º?

É certo que nos segmentos da Exposição de Motivos aí transcrita, parece resultar a alternatividade dos meios, mas não deixa de ser menos certo, que o legislador, inserindo o artº 1084º nº 1 do Código Civil num contexto imperativo, harmonizando-o com o artº 14º nº 1 do NRAU, tomou uma concreta opção, não consentindo a nosso ver a interpretação defendida no Acórdão referido e restante jurisprudência onde se apoia.

Porém, nem toda a jurisprudência defende a existência de meios alternativos de resolução da situação em análise.

Admite a imperatividade do artº 1084º nº 1 o Acórdão da Relação de Coimbra de exarado em 15/04/08 – Procº 937/07 (<http://www.dgsi>) e mais recentemente o Acórdão do Tribunal de Guimarães de 30/04/09 – Procº 5967/08.8 (<http://www.dgsi>), onde se

sumariou: “- *A forma legalmente prevista para fazer cessar o contrato de arrendamento por resolução do senhorio, por falta de pagamento da renda por mais três meses é a indicada no n.º 1 do art.º 1084.º do CC, mediante comunicação à contraparte. O modo como se processa a comunicação está estabelecido no n.º 7 do art.º 9.º da Lei n.º 6/06. A menos que se aleguem factos excepcionais que legitimem o recurso à arma judiciária, carece de interesse em agir o senhorio que pretende fazer cessar o contrato mediante acção judicial.*

Nesta ordem de ideias, cujo sentido jurídico defendemos, podemos ainda juntar argumentos de índole pragmática.

Face à legislação vigente, não descortinamos qualquer utilidade em instaurar acção de despejo por falta de pagamento de rendas, já que sendo revogado o RAU aprovado pelo Dec. Lei n.º 321-B/90 de 15/10, deixou de existir possibilidade de o senhorio requerer mandado para a execução do despejo, conforme sucedia no âmbito daquele diploma.

Na verdade, nas situações em que a lei impõe o recurso à acção de despejo (art.º 1083.º n.º 2 do Código Civil), bem como a especialíssima hipótese do art.º 21.º n.º 2 do NRAU o senhorio, através da decisão favorável na acção, fica munido de título executivo judicial, devendo instaurar a respectiva execução (para entrega de coisa certa) nos termos da lei do processo (se também para pagamento de quantia certa, conforme art.º 14.º n.º 5 do NRAU).

Ora, o mesmíssimo procedimento terá de prosseguir, no caso da comunicação resolutive (art.º 1084.º n.º 1 do Código Civil), já que igualmente se mune de título executivo, tal como o prevê o art.º 15.º n.º 1 al. e) e 2 do NRAU.

O Interesse em Agir

Na sequência da argumentação que vimos desenvolvendo e como já dissemos, consideramos não existe interesse em agir para deduzir pleito cujo fundamento seja a resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas com mora superior a três meses.

Sobre esta questão pronunciou-se o Acórdão da Relação de Coimbra exarado em 15/04/08 – Proc.º 937/07 (<http://www.dgsi>), onde analisou esta contingência (embora

expressando dúvidas), cuja argumentação, por condizente com o nosso pensamento, seguimos de perto.

Conforme ali se diz e aqui sublinhamos, o interesse em agir é um pressuposto processual referente às partes, cuja falta consubstancia uma excepção dilatória inominada e como tal de conhecimento oficioso (vg. Antunes Varela in “Manual de Processo Civil – 2ª Edição – Coimbra Editora – pág. 179 e seg; Manuel de Andrade, in “Noções Elementares de Processo Civil – Coimbra Editora – 1979, pág. 79 e seg; Anselmo de Castro in “Direito Processual Civil Declaratório – Vol. II, Almedina – Coimbra – paginas 251 a 255).

Conceptualmente, o interesse em agir relaciona-se com a “necessidade de usar o processo”, de instaurar ou de fazer prosseguir a acção, ou, de forma mais expressiva, da necessidade de tutela judiciária.

Existe esse interesse processual, se para afirmação do direito a que alguém se arroga, seja necessária a intervenção dos tribunais. Entende-se que tal necessidade não tem de ser absoluta, mas carece de ser sempre justificada, ter fundamento, ser razoável, afirmativa e com carência tal que exija a tutela judiciária.

Conforme se salienta neste Acórdão e pelas palavras de “Anselmo de Castro (in obra referida – pág. 252 e seg), “...nas acções constitutivas o interesse em agir deriva do puro facto de o direito potestativo correspondente não ser daqueles que se exercem por simples declaração unilateral de vontade do respectivo titular”.

...O interesse em agir é um interesse processual, secundário e instrumental em relação ao interesse substancial primário e tem por objecto a providência solicitada ao tribunal, através do qual se procura ver satisfeito aquele interesse primário, lesado pelo comportamento da contraparte, ou, mais genericamente, pela situação de facto objectivamente existente. O interesse em agir surge, pois, da necessidade em obter do processo, a protecção do interesse substancial, pelo que pressupõe a lesão de tal interesse e a idoneidade da providência requerida para a sua reintegração ou tanto quanto possível, integral satisfação. Temos portanto, que esse pressuposto não se destina a assegurar a eficácia à sentença; o que está em jogo é antes a sua utilidade: - não fora exigido o interesse e a actividade jurisdicional exerce-se-ia em vão”

Retira-se desta doutrina a necessidade do recurso aos tribunais só nas situações em que a tutela dos interesses subjectivos exija a intervenção judicial e por outro lado, tal como já

dissemos, acautelar a verdadeira função judicial - julgar e decidir as questões onde exista na verdade litígio a ser dirimido.

Devemos assim concluir que não carece de tutela judicial, a dedução de acção de despejo com finalidade de obter a resolução do contrato de arrendamento para entrega do prédio e pagamento das rendas vencidas há mais de três meses, por inexistência do interesse processual em agir, já que esse efeito é conseguido através de uma norma legal sem a intervenção dos tribunais e com o mesmo efeito que seria obtido através da respectiva sentença.

O interesse processual em agir conforma uma excepção dilatória inominada, de conhecimento oficioso, que reconhecido, impõe a absolvição da instância de quem tenha sido demandado com aquele fundamento (artºs 288º nº 1 al. e); 493º; 494º e 495º do CPC).

Maio 2010

Fernando da Silva Bastos

(Juiz de 1.ª Instância)