

LITÍGIO EM CASO DE ARRENDAMENTO - ACORDÃO TRL

O Tribunal da Relação de Lisboa proferiu no dia 12 de setembro de 2024 um acórdão no processo 10188/19.IT8LSB.L2-2, no âmbito de um litígio em matéria de arrendamento.

Em causa estava a questão de saber se a falta de uso de um imóvel arrendado para habitação é fundamento suficiente para resolução do Contrato de Arrendamento.

A proprietária de um imóvel que se encontrava arrendado para habitação desde 1985, recorreu ao Tribunal para que fosse decretada a resolução do Contrato de Arrendamento e conseqüentemente a devolução do locado livre e devoluto de pessoas e bens, por considerar que o Arrendatário deixara de residir no imóvel há mais de um ano.

O Arrendatário justificou a sua ausência referindo que havia permanecido menos tempo no imóvel para assistir a sua mãe doente, que, entretanto, acabara por falecer.

Apesar da ação ter sido julgada improcedente pelo Tribunal de primeira instância, o Tribunal da Relação de Lisboa julgou procedente o recurso e revogou a sentença proferida.

O Tribunal da Relação de Lisboa entendeu que o Arrendatário não havia cumprido com a obrigação a que se tinha vinculado – de usar o locado para o fim contratado. O Arrendatário saiu do locado para ir viver com a sua mãe em Lisboa, onde inclusive trabalha, durante pelo menos quatro anos.

Mesmo após o falecimento da mãe, o Arrendatário não voltou a estabelecer a sua residência no locado, continuando a residir em Lisboa e a utilizar o locado somente aos fins de semana e de forma esporádica.

O uso do arrendado para fim habitacional é uma obrigação do arrendatário, sendo nesse local onde o arrendatário deve estabelecer a sua residência, dando à casa um uso efetivo e permanente. O não uso do locado pelo arrendatário apenas é lícito nas situações previstas no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil.

No entender do Tribunal da Relação de Lisboa, quer durante o período em que este prestava assistência à sua mãe bem como após o falecimento desta, não se verificou a existência de nenhuma das causas que afasta a ilicitude do não uso. Assim, julgou resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre as partes e condenou o Arrendatário a entregar o locado livre e devoluto de pessoas e bens.