

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 2749/19.5T8MTS.P1

Relator: JOÃO RAMOS LOPES

Sessão: 12 Outubro 2021

Número: RP202110122749/19.5T8MTS.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

NRAU **LEGITIMIDADE PROCESSUAL**

TRANSMISSÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO

SUCCESSÃO DE LEIS DO ARRENDAMENTO URBANO

Sumário

I - Afere-se (a legitimidade, enquanto pressuposto processual) pela relação material controvertida tal qual é alegada pelo autor, independentemente da sua efectiva existência ou veracidade.

II - Os sujeitos da causa, as partes com interesse directo em demandar ou contradizer, serão aqueles que forem titulares da relação conformada pelo objecto do processo, pela relação litigada, revelada pelo pedido e causa de pedir (art. 30º, nºs 1, 2 e 3 do CPC).

III - Tendo a morte do arrendatário, fundamento da caducidade do contrato de arrendamento celebrado antes da entrada em vigor do RAU, ocorrido em 7/12/2018, por isso na vigência do NRAU, é aplicável o regime da transmissão por morte do locatário estabelecido na norma transitória do art. 57º deste diploma (na redacção emergente da Lei 79/2014, de 19/12).

IV - Regime que estabelece - ao contrário do que prevê actualmente o art. 1106º do CC (nos novos contratos a regra é a de que o arrendamento se transmite aos sucessores do arrendatário) - restrições à transmissibilidade do arrendamento por morte do arrendatário, apenas a admitindo nas situações previstas (no que aos descendentes concerne), nas alíneas d) e e) do nº 1 do art. 57º das disposições transitórias do NRAU (redacção emergente da Lei 79/2014, de 19/12).

Texto Integral

Apelação nº 2749/19.5T8MTS.P1

Relator: João Ramos Lopes

Adjuntos: José Igreja Matos

Rui Moreira

*

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

RELATÓRIO

Apelante (réu reconvinte): B....

Apelada (autora reconvinda): C..., SA.

Juízo local cível de Matosinhos (lugar de provimento de Juiz 4) – Tribunal Judicial da Comarca do Porto.

*

Intentou a autora acção comum demandando o réu pedindo o reconhecimento do seu direito de propriedade sobre prédio urbano que identifica, a declaração de caducidade de contrato de arrendamento que tal imóvel teve por objecto, celebrado entre si e o pai do réu, e a condenação do réu na desocupação do local e em indemnização pela ocupação abusiva do mesmo. Como fundamento da tutela jurisdicional pretendida alegou ser proprietária de imóvel (baseando-se na presunção derivada do registo predial) que identifica, o qual deu de arrendamento, por escritos particulares outorgados há mais de 40 anos, ao pai do réu, para habitação, mediante o pagamento de uma renda, contrato que cessou por caducidade com o falecimento do pai do réu em 7 de Julho de 2018, nunca lhe tendo sido comunicada qualquer intenção de sucessão no arrendamento. Continuou alegando que desde o falecimento do pai, o réu vem usufruindo de todas as comodidades proporcionadas pela habitação, ali residindo e pagando a renda e que só depois de várias vezes interpelado para abandonar o local, por força do falecimento do arrendatário, respondeu pretender a transmissão do arrendamento. Alegou ainda que a habitação em causa tem, no actual panorama do mercado imobiliário, um valor comercial relevante e que poderia a autora obter uma renda muito superior à que se encontra a ser paga.

Contestou e reconveio o réu. Sustentou desde logo verificar-se uma contradição quanto ao nome do proprietário do imóvel nos documentos da Conservatória do Registo Predial e da certidão matricial, mais alegando que o contrato de arrendamento relativo ao imóvel foi celebrado entre a autora, o

seu (réu) pai e também ele (réu) próprio, que eram trabalhadores da autora, verbalmente e não por escrito, uma vez que a autora cedia habitação para os trabalhadores e agregados familiares respetivos, sendo também ele, réu, parte no referido contrato (não se colocando, assim, a questão da transmissão do arrendamento). Mais alegou ter contactado a autora aquando do falecimento do pai, sendo informado que deveria aguardar contacto posterior, que não aconteceu, e que quando interpelado respondeu à autora que era co-arrendatário do locado e não transmissário. Alegou ainda que se encontra desempregado e sem perspectivas de emprego, sofrendo de uma doença que lhe confere cerca de 60% de incapacidade. Conclui pela improcedência da acção e sua consequente absolvição do pedido e, em reconvenção, pede seja declarado titular do contrato de arrendamento e a autora condenada a reconhecer o seu (réu) direito ao arrendamento.

Após réplica da autora (que conclui como na petição e pela improcedência da reconvenção), foi admitido o pedido reconvenicional e, dispensada a audiência prévia, foi fixado o valor da causa e proferido saneador, identificando-se o objecto do litígio e enunciando-se os temas da prova, após o que, realizado julgamento, se proferiu sentença que julgou improcedente a reconvenção e parcialmente procedente a acção, declarando o direito de propriedade da autora sobre o imóvel objecto do pleito e bem assim, declarada a caducidade do contrato de arrendamento a ele relativo celebrado entre autora e o pai do réu, condenado este na entrega do imóvel, livre de pessoas e bens, no prazo de trinta dias após o trânsito em julgado da sentença.

Inconformado, apela o réu, pretendendo a revogação da sentença e sua substituição por outra que julgue procedente 'excepção dilatória deduzida' e, em consequência, o absolva da instância e, sem prescindir, declare a não caducidade do contrato de arrendamento e a sua transmissibilidade ao réu, com a sua consequente absolvição do pedido, terminando as suas alegações formulando as seguintes conclusões:

A- A Autora alega em 1.ª da PI ser a dona da habitação identificada pela letra A, sita na Rua ..., n.º ..-, na freguesia de ..., que integra o prédio urbano em propriedade total composto de casa térrea com quintal, tendo 4 divisões e 3 vãos, descrito na CRP de ... sob o n.º 561 da freguesia de ..., inscrita na respetiva matriz predial urbana daquela freguesia com o artigo 1051.

B- Para prova do alegado a Autora juntou aos autos o documento da Conservatória do Registo Predial, com o código de acesso à certidão permanente PA-1805-68914-13081312-001610, da qual consta o prédio descrito sob o n.º 561, ao qual corresponde o artigo da matriz 1051, mas com a inscrição a favor de C..., S.A.

C- Acontece que a denominação social da Autora é 'C1... - Imobiliária. S.A.'.

D- A certidão da Conservatória do Registo Comercial, de onde resulta aparentemente que a primitiva senhoria com a denominação social D... & Filhos Lda. passou a ter a denominação C... Lda. e pela AP. 26 de 07-12-99, onde consta somente Firma: C1... - Imobiliária, S.A. é de 19-03-2004, não podia fazer prova da situação registral do prédio em 2019, ano em que deu entrada a presente ação, por se encontrar desactualizada.

E- A certidão de teor matricial conter como titular a Autora, não prova que esta é proprietária do imóvel em causa e nem a certidão da Conservatória do Registo Predial prova que a Autora seja a legítima proprietária do locado;

F- Perante a contradição entre o teor da certidão matricial ao referir que o prédio é sem número e a alegação da autora de que é proprietária do imóvel a que corresponde o número 13-A; a não coincidência das áreas constantes da Certidão de teor matricial e as áreas da certidão da Conservatória do Registo Predial; a divergência entre os nomes dos titulares constantes das certidões; a divergência acentuada das áreas e a falta de actualidade da certidão junta aos autos para prova da alteração da denominação social da autora, emitida no ano de 2004, muito antes da entrada dos presentes autos, deveria o Meritíssimo Juiz a quo ter dado como não provada a alegação de que a autora é proprietária do locado.

G - Não o tendo feito, retirou a força jurídica que a lei atribui às certidões - artigo 383.º do CC.

H- As divergências existentes são suficientes para fazer ceder a prova testemunhal face às mesmas.

I- Ao dar como provado que a autora é proprietária do locado em causa, a douta sentença retirou toda a virtualidade conferida por lei aos documentos emanados das entidades que lhes atestam fé pública.

J- Dispõe o artigo 364.º, n.º 1 do CC que quando a lei exigir, como forma da declaração negocial, documento autêntico, autenticado ou particular, não pode este ser substituído por outro meio de prova ou por outro documento que não seja de força probatória superior.

L- A livre apreciação estabelecida pelo legislador do n.º 5 do artigo 607.º do CPC não inclui os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, nem aqueles que só possam ser provados por documentos, como é o caso dos autos, ou que estejam plenamente provados, quer por documento quer por acordo ou confissão das partes.

M- Ao dar como provado que a Autora é proprietária do locado em causa, o tribunal a quo incorreu em erro na apreciação da prova, violando os normativos do Código Civil referidos - 364.º e 383.º do CC e o n.º 5 do artigo 607.º do CPC.

N- Impunha-se que o Meritíssimo Juiz a quo desse tal facto como não provado

e em consequência proceder a exceção dilatória da ilegitimidade da autora, invocada pelo réu - artigo 577.º, alínea e) do CPC e ser o réu absolvido da instância - artigo 576.º, n.º 1 do CPC.

O- Em sede de contestação, sem prescindir, o Réu alegou que se enquadra na alínea e), do n.º 1, do artigo 57.º do NRAU, não devendo ser declarada a caducidade do contrato por morte do pai do Réu E..., uma vez que é seu filho e com ele convivia há muito mais de um ano e tem o Ré deficiência igual ou superior a 60%, facto que em sede de contestação se propôs provar, mas que, pelo motivo que à frente se exporá, se explica a ausência de tal prova.

Vejamos,

P- O réu arrolou como testemunhas, F..., reformado, residente na mesma viela do réu, cujas declarações foram registadas em suporte sonoro 11:29:34 a 11:44:45, resulta conhecer o réu desde da infância deste por ali viver com o seu pai e que o réu e o seu agregado familiar constituído pela cunhada e sua sobrinha vivem em condições muito precárias, atenta a sua incapacidade indiscutível para se autogovernarem, tendo mesmo afirmado que o réu desde de criança que apresenta um défice mental.

Q- A referida sobrinha G..., ouvida na qualidade de testemunha e cujas declarações foram registadas em suporte sonoro (11:44:46 a 11:50:23) da sua postura e inquirição é facto notório tratar-se de pessoa com deficiência mental.

R- Das declarações de parte tomadas ao réu, também é notória a sua ingenuidade, sendo praticamente impossível para este, pela debilidade física e mental que apresenta, conseguir um trabalho.

S- Com a factualidade descrita, impunha-se que a situação do réu se enquadrasse na alínea e) do artigo 57.º do NRAU, de onde resulta, atenta a sua redacção, que se por um lado o legislador quis ver reduzido o número de casos abusivos na perpetuação dos arrendamentos, por outro lado, faculta a transmissibilidade do arrendamento assegurando-o somente aos descendentes que, em princípio terão dificuldade económica em aceder ao gozo de uma habitação segundo as regaras atuais do mercado, e não uma mera convivência com o primitivo arrendatário, seu pai.

T- Da audiência de discussão e julgamento resultou como facto notório, a fragilidade e debilidade da saúde mental do réu, não sendo de lhe exigir, enquanto descendente do primitivo arrendatário, diligenciar ativamente, pela satisfação das suas necessidades.

U- Não tendo capacidade de organizar a sua vida, nem de constituir uma família e de prover pela satisfação das suas necessidades pessoais e familiares, sendo a indiscutível a situação desfavorecida em que se encontra, impunha-se a transmissão do arrendamento.

V- Não pode afirmar-se que o réu não se encontra em nenhuma das situações previstas nas alíneas do n.º 1 do artigo 57.º, do NRAU, conforme vem dito na douta sentença de que aqui se recorre, sob pena de violação do direito a uma habitação condigna, protegido e contemplado na CRP.

X- A condição de vida do réu, justifica sua proteção jurídica, existindo pois um motivo válido que obsta à restituição do imóvel.

Z- Com a modificação trazida pela NRAU, visou-se limitar a transmissão do arrendamento para os descendentes que viviam com o arrendatário em economia comum apenas àqueles que, presumivelmente, atenta a sua idade ou grau de incapacidade, vivessem numa situação de dependência económica do transmitente

AA- A transmissão apresenta um cariz social da posição de arrendatário, assegurando-se somente aos descendentes que, em princípio terão dificuldade económica em aceder ao gozo de uma habitação segundo as regaras atuais do mercado, e não uma mera convivência com o primitivo arrendatário.

BB- Situações distintas merecem soluções legais diversas e a restrição do direito de habitação é admitida e aceite pela constituição, limitando-se o mesmo ao estritamente necessário à salvaguarda de outro direito ou interesse constitucionalmente protegido (o direito de propriedade privada e de livre iniciativa económica, direitos expressamente previstos nos artigos 61 e 62 CRP).

CC- Apesar de não existir nos autos documentos comprovativos de que o réu padece de incapacidade igual ou superior a 60%, da prova feita, deveria o Meritíssimo Juiz a quo ter considerado que o réu face à sua condição de vida, se enquadra na situação da alínea e) do artigo 57.º do NRAU, ao não o fazer violou a sentença a quo o referido normativo, pelo que deve a mesma ser revogada e substituída por outra que reconheça a transmissibilidade do arrendamento do primitivo arrendatário para o réu seu filho.

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

*

Do objecto do recurso

Considerando as conclusões das alegações do apelante (por estas se delimita o objecto dos recursos, sem prejuízo do que for de conhecimento oficioso - artigos 608º, nº 2, 5º, nº 3, 635º, nºs 4 e 5 e 639, nº 1, do CPC), as questões a decidir reconduzem-se a apreciar:

- da impugnação da decisão da 1ª instância sobre a matéria de facto,
- da ilegitimidade activa da autora, e

- da caducidade do contrato de arrendamento ou da transmissão da posição (por morte do primitivo) do arrendatário.

*

FUNDAMENTAÇÃO

*

Fundamentação de facto

Na sentença recorrida consideraram-se:

Factos provados

- 1) No registo predial, consta como titular da habitação identificada pela letra 'A' sita na ..., n.º ..-, na freguesia de ..., que integra o Prédio Urbano em propriedade total composto de casa térrea com quintal, tendo 4 divisões e 3 vãos, descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º ... da freguesia de ..., inscrita na respetiva matriz predial urbana daquela freguesia com o artigo 1610, a sociedade 'C..., S.A.'.
- 2) Por acordo verbal celebrado por volta de 1971, a autora, à data denominada 'D... & Filhos, S.A.', acordou com o E..., pai do réu, em ceder a este o gozo e fruição do imóvel referido em 1), para habitação própria e do seu agregado familiar, incluindo o réu.
- 3) A autora e E... acordaram também numa contrapartida mensal pela cedência, a pagar no 1º dia útil do mês anterior àquele a que dissesse respeito, no valor em escudos equivalente a 3,74€.
- 4) O valor da contrapartida monetária manteve-se inalterado até Janeiro de 2014, data a partir da qual passou a corresponder a 732,00€ na forma de renda anual e a pagar em duodécimos de 61,00€ mensais.
- 5) E... era trabalhador por conta da autora.
- 6) A autora cedia habitação a alguns trabalhadores e respetivo agregado familiar, a título gratuito ou mediante o pagamento de uma quantia monetária.
- 7) O réu foi trabalhador por conta da autora entre 1989 e 1991.
- 8) A autora passou por um período conturbado ao nível da sua administração e gestão, incluindo a instauração de um processo de falência nos anos 90 do século passado, tendo sido em 2005 vendida pelo H... e constituído um conselho de administração autónomo.
- 9) Em 1991 a fábrica da autora onde o réu e o seu pai exerciam funções encerrou a atividade.
- 10) Muitos trabalhadores e sucessores dos trabalhadores mantiveram-se a habitar nas residências pertencentes à autora, mesmo após cessação dos seus vínculos laborais.
- 11) E.. faleceu em 7 de Julho de 2018, na freguesia de ... e Matosinhos.
- 12) Até ao seu falecimento era E... quem pagava a contrapartida monetária

acordada com a autora.

13) Desde a data do falecimento de E... o réu permaneceu a residir no imóvel referido em 1), usufruindo de todas as comodidades proporcionadas pela habitação e ali comendo, dormindo, confeccionando refeições e recebendo amigos.

14) A partir do momento referido em 12) o réu pagou e continua a pagar o valor da contrapartida monetária fixada para E... e através do meio acordado.

15) A autora teve conhecimento do falecimento de E... a 19 de Janeiro de 2019.

16) Por intermédio de notificação judicial avulsa, realizada por agente de execução em 11 de Março de 2019, a autora comunicou ao réu que o contrato tinha caducado, atenta a circunstância de ter falecido o arrendatário, pelo que deveria proceder à entrega do imóvel até ao final do mês de Abril de 2019, solicitando a entrega das chaves até essa mesma data.

17) Por carta registada, de 19 de Março de 2019, a autora reiterou a pretensão implícita na notificação judicial avulsa realizada.

18) O réu respondeu a estas comunicações, alegando ser co-titular, com o seu pai, do acordo referido em 2), e que tal acordo não havia terminado por força da morte do pai.

19) Nesta resposta o réu tentou resolver extrajudicialmente o conflito, sem sucesso.

20) O réu mantém-se na habitação, contra a vontade da autora.

21) O réu padece de diabetes.

22) A autora emitiu e enviou as declarações de recibos de renda, relativas aos meses de Julho de 2018 a Maio de 2019, em nome de E..., deles constando a morada e contactos da autora.

23) A moradia referida em 1) localiza-se próxima do centro da cidade e o prédio, apesar de antigo, é de notável construção.

24) O rendimento possível da moradia em causa, colocada no mercado de arrendamento, é de pelo menos 300,00€ mensais.

Factos não provados

a) A 'C..., S.A.' e a autora são sociedades distintas.

b) O acordo referido em 2) foi celebrado por escrito particular.

c) O acordo referido em 2) teve como titulares o pai do réu e o próprio réu.

d) Quando o réu se tornou trabalhador da autora foi-lhe dito pelos então representantes da autora que a cedência da habitação feita ao seu pai também se estendia ao réu.

e) Os acordos para cedência de habitação celebrados entre a autora e os seus trabalhadores eram vitalícios.

f) O réu comunicou à autora o falecimento do seu pai e a intenção de lhe

suceder no acordo celebrado entre este e a autora, tendo-lhe sido dito que aguardasse contacto para atualização dos seus dados pessoais.

g) O réu encontra-se desempregado e sem perspectivas de emprego.

h) A doença do réu, referida em 21), traduz-se numa incapacidade superior a 60%.

i) Outros trabalhadores na situação do réu foram realojados noutros imóveis pertencentes à autora.

*

Fundamentação jurídica

A. Da impugnação da decisão da 1ª instância sobre a matéria de facto.

Impugna o apelante a decisão da 1ª instância sobre a matéria de facto sustentando ter a decisão apelada julgado provada matéria de facto para a qual a lei exige documento autêntico sem que nos autos tenha tal prova documental sido produzida (conclusões A) a M) das suas alegações).

Constata-se que o apelante fundamenta a pretendida alteração/modificação da decisão do tribunal de 1ª instância sobre a matéria de facto em ter a decisão apelada valorizado elementos probatórios sem força probatória plena, contrariando a exigência legal de prova documental autêntica quanto à matéria em causa.

Apesar da actual redacção do art. 662º do CPC ter deixado de prever expressamente a modificação da decisão da matéria de facto quando os elementos fornecidos pelo processo impuserem decisão diversa insusceptível de ser destruída por quaisquer outras provas (assim o prescrevia o art. 712º, nº 1, b) da anterior versão do CPC), tal possibilidade deve considerar-se aí prevista, porquanto a modificação se continua a justificar em tais circunstâncias (designadamente nas situações em que se tenha considerado provado certo facto com base em meio de prova legalmente insuficiente), devendo a Relação, 'limitando-se a aplicar regras vinculativas extraídas do *direito probatório material*', retirar da decisão o facto que a primeira instância considerou provado, o que nem sequer depende de iniciativa da parte (aplicando-se aos acórdãos da Relação as regras prescritas para a elaboração da sentença - art.s 663º, nº 2 e 607º, nº 4 do CPC -, deverão considerar-se os factos admitidos por acordo e os plenamente provados por documentos ou confissão e, por contraponto, não poderão ser considerados provados factos relativamente aos quais hajam sido violadas regras de *prova vinculada*, como aquelas que impõem a apresentação de prova documental - a Relação, tal qual a 1ª instância, tem 'poderes que tanto podem determinar a assunção de factos segundo regras imperativas de direito probatório, como a desconsideração de factos cuja prova tenha desrespeitado essas mesmas regras')[1].

Esclareça-se que em razão do poder/dever da Relação apreciar oficiosamente

da questão não interessa apreciar do cumprimento dos ónus impostos no art. 640º, nº 1 do CPC ao recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de facto.

Apurado o abrigo normativo da impugnação deduzida à decisão da 1ª instância sobre a matéria de facto, importa notar e constatar – abstraindo da sua irrelevância para a sorte da acção (no caso, da sorte apelação, ponderando a pretensão recursória: é evidente que à solução da apelação é indiferente, ponderando as várias soluções plausíveis da questão de direito, apurar se a autora é a proprietária do imóvel objecto do pleito, pois que na apelação interessa a sua qualidade de senhoria em contrato de arrendamento que o réu defende não estar extinto, por lhe ter sido transmitido o direito ao arrendamento, sendo que a suscitada questão da legitimidade activa há-de ser apreciada e decidida em referência à relação material controvertida configurada pela autora), que determinaria que a Relação se abstivesse de apreciar da impugnação[2]– a sua patente e linear improcedência.

Em nenhum dos factos provados a decisão da 1ª instância considera provado que a autora seja proprietária do imóvel objecto do presente pleito (o facto impugnado pelo apelante), pelo que a impugnação deduzida apenas pode ter-se por dirigida ao facto provado com o número 1.

Todavia, tal facto mostra-se inteiramente conforme à caderneta predial urbana (obtida via internet em 12/02/ 2019) e à certidão do registo predial (certidão emitida pela Conservatória do Registo Predial de ..., disponibilizada em 12/02/2019 e por isso válida, nos termos do art. 110º, nº 2 do CRP, considerando que a acção foi intentada em juízo em Maio de 2019) juntas com a petição inicial – da certidão do registo predial consta que o imóvel urbano aí descrito na freguesia de ... com o nº 561/19870810 (inscrição em Agosto de 1987), situado na Travessa ..., e inscrito na matriz sob o artigo 1051, tem aquisição (de 15/11/1973, por compra) registada a favor de C..., SA, constando da caderneta predial que o urbano com o anterior artigo matricial 1051 tem agora o artigo 1610, no primeiro referindo-se tratar-se de casa de um pavimento e quintal e no segundo descrevendo-se o imóvel como casa térrea com quintal, tendo 4 divisões e 3 vãos.

Improcedente, pois a impugnação – a factualidade levada pela 1ª instância à fundamentação de facto (ao facto provado com o número 1) mostra-se plenamente provada por documentos autênticos.

B. Da legitimidade activa da autora

Ponderando que a legitimidade das partes é pressuposto processual de oficioso conhecimento (arts. 577, e) e 578º do CPC), pode a ilegitimidade de qualquer delas ser suscitada *ex novo* em recurso, como acontece no caso – o apelante só no recurso suscita a ilegitimidade passiva da autora por em seu

entender não ter ela logrado demonstrar ser proprietária do urbano objecto do pleito.

Legitimidade activa da autora (para a acção) que, categoricamente, tem de se reconhecer e afirmar.

A legitimidade, pressuposto processual - 'um dos elementos de cuja verificação depende o dever de o juiz proferir decisão sobre o *pedido* formulado, *concedendo* ou *indeferindo* a providência requerida'[3]-, distingue-se das condições da acção, pois aquela constitui o poder de dispor do processo (de o conduzir ou gestionar no papel de parte)[4], ou seja, resume-se a uma condição para que a acção possa ser apreciada, enquanto estas respeitam aos requisitos indispensáveis para a procedência da acção, contendendo com os requisitos necessários para que a pretensão seja tida por fundada. A legitimidade respeita às condições de admissibilidade do processo ou da instância; as condições da acção são conformadas pelos requisitos necessários para que a acção, baseada no direito substantivo, possa considerar-se procedente[5], ou seja, que o demandante tenha razão segundo o direito material[6]- são requisitos para a concessão ou denegação da tutela pretendida que impõem apurar a relação de coincidência da pretensão invocada e da situação de facto respectiva com o direito material[7].

Enquanto qualidade para agir ou contradizer[8], a legitimidade refere-se à posição do sujeito em face da relação controvertida, objecto do concreto litígio, posição que lhe permite ser parte - num determinado processo concreto, que tem esse litígio como objecto (*legitimatio ad causam*)[9] - a legitimidade, enquanto condição necessária ao proferimento de decisão de mérito (enquanto pressuposto processual), exprime a relação entre a parte no processo e o objecto deste (a pretensão ou pedido) e, portanto, a posição que a parte deve ter para que possa ocupar-se do pedido, deduzindo-o ou contradizendo-o[10]. Afere-se (a legitimidade, enquanto pressuposto processual) pela relação material controvertida tal qual é alegada pelo autor, independentemente da sua efectiva existência ou veracidade - a efectiva existência da relação jurídica alegada constitui já condição da acção, interessando tão só ao mérito da causa [11].

Os sujeitos da causa, as partes com interesse directo em demandar ou contradizer, serão aqueles que forem titulares da relação conformada pelo objecto do processo, pela relação litigada, revelada pelo pedido e causa de pedir (art. 30º, nºs 1, 2 e 3 do CPC) - será parte legítima quem for titular da relação pressuposta pelo pedido, delineada pela causa de pedir (ressalvadas as situações em que a lei indica as pessoas com legitimidade para a causa - primeira parte do nº 3 do art. 30º do CPC).

Assim, para aferir da sua legitimidade activa, importa apurar se a autora

apelada é titular passiva da relação material controvertida submetida à apreciação jurisdicional – se ela é sujeito dessa relação controvertida e, logo, titular do interesse directo em contradizer.

Não existindo, para o caso dos autos, expressa indicação legal, impõe-se o recurso ao critério subsidiário prático para aferir da legitimidade das partes, estabelecido no art. 30º, nº 3 do CPC, importando assim averiguar da relação material controvertida, tal qual resulta do alegado pela autora, pois por ela se aferem os respectivos sujeitos, designadamente o seu sujeito activo.

Na relação material controvertida configurada pela autora é ela que assume o lado activo da relação material litigada – alega ser proprietária do imóvel objecto do pedido de reconhecimento do direito de propriedade e bem assim assume-se como a senhoria no contrato de arrendamento celebrado com o pai do réu, que sustenta estar extinto por caducidade, estando o réu a ocupar o local sem título.

Tanto basta para concluir pela legitimidade activa da autora apelada – se relativamente às pretensões atinentes ao contrato de arrendamento (sua caducidade e conseqüente entrega do urbano) a sua legitimidade (radicada na sua alegada qualidade de parte no contrato de arrendamento, enquanto senhoria) não é questionada pelo réu apelante, também relativamente ao pedido de reconhecimento do direito de propriedade sobre o urbano a sua legitimidade activa é evidente, em razão de configurar a relação material controvertida como sendo a proprietária (apurar da existência dos necessários pressupostos para afirmar tal direito é questão que respeita ao mérito da causa, não à legitimidade *ad causam*).

C. Da caducidade do contrato de arrendamento – ou da transmissão da posição do arrendatário (por morte do primitivo arrendatário).

Ponderou a decisão censurada que o regime legal aplicável para apreciar da transmissibilidade do contrato de arrendamento para o réu apelante era o emergente das normas transitórias da Lei 6/2006, de 27/02 (que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano - NRAU) – solução que o apelante não questiona (antes a tomando como correcta) e que se mostra juridicamente adequada (conforme à doutrina[12]e jurisprudência[13]), pois que haverá que aplicar a lei vigente no momento da ocorrência do facto juridicamente relevante, qual seja, no caso, a morte do arrendatário inicial.

Tendo a morte do arrendatário, fundamento da caducidade do contrato de arrendamento celebrado antes da entrada em vigor do RAU (Regime do Arrendamento aprovado pelo DL 321-B/90, de 15/10), ocorrido em 7/12/2018 (facto provado número 12 – sendo esse o facto determinante, constitutivo da situação jurídica que releva para determinar a lei temporalmente competente), por isso na vigência do NRAU, é aplicável o regime da

transmissão por morte do locatário estabelecido na norma transitória do art. 57º deste diploma (na redacção emergente da Lei 79/2014, de 19/12 - a morte do arrendatário ocorreu antes a entrada em vigor da Lei 13/2019, de 12/02, não sendo por isso de cuidar, na situação dos autos, da verificação dos requisitos estabelecidos na alínea f) que tal Lei veio aditar ao nº 1 do art. 57º das disposições introdutórias do NRAU).

Regime que estabelece - ao contrário do que prevê actualmente o art. 1106º do CC (nos novos contratos a regra é a de que o arrendamento se transmite aos sucessores do arrendatário) - restrições à transmissibilidade do arrendamento por morte do arrendatário[14], apenas a admitindo, no que aos descendentes concerne, nas hipóteses de filho ou enteado com menos de um ano de idade ou menor de idade que com o arrendatário convivesse há mais de um ano ou que, com idade inferior a 26 anos, se encontre a frequentar o 11º ou o 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior (alínea d) do nº 1 do art. 57º das disposições transitórias do NRAU) ou (hipótese que releva na situação dos autos) filho ou enteado, que com o arrendatário convivesse há mais de um ano, com deficiência com grau de incapacidade igual ou superior a 60 por cento (alínea e) do nº 1 do art. 57º das disposições transitórias do NRAU).

Nenhuma de tais situações que obstem à caducidade do arrendamento por morte do arrendatário primitivo se verificam na situação em apreciação - sendo de arrear liminarmente a estabelecida na alínea d) do preceito (os factos que constituem os requisitos para a sua aplicação não foram sequer invocados pelo réu, interessado na transmissão do arrendamento, a quem o ónus de prova compete), é também de recusar o preenchimento da previsão da alínea e).

Efectivamente, não resulta provado que o réu (ao contrário do alegado) sofra de deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 por cento (veja-se o facto não provado vazado na alínea h) da factualidade não provada).

Reconhecendo o apelante não ter sido produzida nos autos prova de que padeça de incapacidade igual ou superior a 60 por cento (para lá de não ter impugnado a decisão da 1ª instância sobre a matéria de facto que assim o julgou não provado, admite-o expressamente o apelante na alínea CC das conclusões), argumenta dever considerar-se que a sua situação de vida preenche a previsão do art. 57º, nº 1, e) das disposições transitórias do NRAU porquanto da prova produzida em audiência resultou que apresenta défice mental e físico, sendo-lhe impossível conseguir um trabalho (défice mental que também apresenta a sobrinha, que integra o agregado familiar do réu).

Argumentação que, peremptoriamente, não procede.

Acaso fosse propósito do apelante impugnar a decisão da 1ª instância sobre a matéria de facto, teria tal pretensão de ser rejeitada pelo radical incumprimento dos ónus impostos no art. 640º, nº 1 do CPC ao recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de facto – o incumprimento das exigências estabelecidas no nº 1 do art. 640º do CPC é cominado com a rejeição do recurso no segmento relativo à impugnação da matéria de facto (e, dentro deste segmento, quanto aos pontos relativamente aos quais tenham sido desrespeitadas as referidas regras)[15].

Certo que tais exigências (prescritas no nº 1 do art. 640º do CPC) devem ser ‘apreciadas à luz dum *critério de rigor*’, decorrência do princípio da auto-responsabilidade das partes, em vista de impedir que ‘a impugnação da matéria de facto se transforme numa mera manifestação de inconsequente inconformismo’, não devendo assim exponenciar-se os ‘requisitos formais a um ponto em que seja violado o *princípio da proporcionalidade* e seja denegada a reapreciação da decisão da matéria de facto com invocação de fundamentos que não encontram sustentação clara na letra ou no espírito do julgador’[16]. Inquestionável também não poder valorizar-se excessivamente o formalismo imposto ao recorrente que impugna a matéria de facto, antes devendo adoptar-se interpretação conforme aos princípios da proporcionalidade, razoabilidade[17] e adequação, com vista à realização da justiça material, devendo enjeitar-se visão formalista de tais exigências pois que importa não sacrificar ‘o direito das partes no altar de uma jurisprudência formal a um ponto que seja denegada a reapreciação da decisão da matéria de facto, com invocação de fundamentos que não encontram sustentação clara nem na letra, nem no espírito do legislador’, sendo necessário ‘que a verificação do cumprimento do ónus de alegação regulado no art. 640º do CPC seja compaginado com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, atribuindo maior relevo aos aspectos de ordem material’[18], devendo ponderar-se que os aspectos fundamentais a assegurar ‘são os relacionados com a definição clara do objecto da impugnação (que se satisfaz seguramente com a clara enunciação dos pontos de facto em causa), com a seriedade da impugnação (sustentada em meios de prova que são indicados ou em meios de prova oralmente produzidos que são explicitados) e com a assunção clara do resultado pretendido’[19], ainda que sempre se deva exigir que o apelante satisfaça os necessários requisitos para não obrigar o tribunal *ad quem* a substituir-se-lhe na concretização do objecto do recurso (especialmente no que concerne aos requisitos estabelecidos nas alíneas a) e c) do nº 1 do art. 640º do CPC)[20].

Consagra o regime legal um ónus primário fundamental de delimitação do objecto do recurso e de fundamentação concludente da impugnação e um ónus

secundário, tendente a possibilitar um acesso mais ou menos facilitado aos meios de prova gravados relevantes para a apreciação da impugnação deduzida - quanto ao primeiro (que inclui os requisitos enunciados nas alíneas do nº 1 do art. 640º do CPC), o seu incumprimento determina a imediata rejeição do recurso na parte infirmada, sendo que relativamente ao segundo (que inclui a identificação das passagens da gravação dos depoimentos que fundamentam a impugnação, estabelecido no nº 2 do art. 640º do CPC), o seu incumprimento só implica rejeição nos casos em que a falta ou inexactidão dificulte, gravemente, o exercício do contraditório pela parte contrária e/ou o exame pelo tribunal de recurso[21].

Na presente apelação não pode deixar de constatar-se que não se mostra satisfeito (mesmo à luz do propugnado entendimento menos ortodoxo e formalista dos ónus de impugnação), o ónus primário fundamental de delimitação do objecto do recurso - o apelante não indica (não o faz nas conclusões, sequer na motivação) os pontos de facto tidos por incorrectamente julgados (alínea a) do nº 1 do art. 640º do CPC) nem especifica a decisão que, em seu entender, deveria ser proferida sobre a matéria impugnada (alínea c) do nº 1 do art. 640º do CPC).

Excluída a possibilidade de modificar a decisão da primeira instância sobre a matéria de facto, a pretensão recursória tem de ser analisada e conhecida com base na factualidade apurada - e desta tão só resulta, sem mais, que o réu padece de diabetes, o que não consubstancia, terminantemente, situação enquadrável na alínea e) do nº 1 do art. 57º das disposições transitórias do NRAU.

D. Síntese conclusiva

Improcede, pois, a apelação, podendo sintetizar-se a argumentação decisória (nº 7 do art. 663º do CPC) nas seguintes proposições:

.....

.....

.....

*

DECISÃO

*

Pelo exposto, acordam os Juízes desta secção cível em julgar improcedente a apelação e, em consequência, manter a sentença apelada.

Custas pelo apelante.

*

Porto, 12/10/2021

João Ramos Lopes

José Igreja Matos

Rui Moreira

(por opção exclusiva do relator, o presente texto não obedece às regras do novo acordo ortográfico, salvo quanto às transcrições/citações, que mantêm a ortografia de origem)

[1] **Abrantes Geraldês, Recursos no Novo Código de Processo Civil, 5ª edição, pp. 288 e 289.**

[2] **Mesmo com a modificação, a factualidade continuaria a ser insuficiente e/ou inidónea para levar à alteração da decisão apelada. Neste sentido, ainda que considerando o anterior regime processual civil), Abrantes Geraldês, Recursos em Processo Civil, Novo Regime (Decreto Lei nº 303/07, de 24/08) - 2ª edição revista e actualizada, p. 298 e, por mais recentes, os acórdãos do STJ de 19/05/2021 (Júlio Gomes) e de 14/07/2021 (Fernando Batista), no sítio www.dgsi.pt.**

[3] **A. Varela e outros, Manual de Processo Civil, 2ª edição revista e actualizada, p. 104. Cfr., também, Manuel de Andrade, Noções Elementares de Processo Civil, pp. 74 e 75.**

[4] **Manuel de Andrade, Noções (...), p. 84.**

[5] **A. Varela e outros, Manual (...), p. 105.**

[6] **Manuel de Andrade, Noções (...), p. 74.**

[7] **Anselmo de Castro, Direito Processual Civil Declaratório, Almedina, 1982, Vol. II, p. 10.**

[8] **Manuel de Andrade, Noções (...), p. 83.**

[9] **A. Varela e outros, Manual (...), pp. 131 e 132.**

[10] **José Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, Código de Processo Civil Anotado, Volume 1º, 4ª edição, p. 92.**

[11] **A 'legitimidade *ad causam* singular deve aferir-se pela análise do objecto do processo conforme foi delineado pelo autor por via da expressão da relação material controvertida, independentemente da sua existência efectiva ou veracidade' - acórdão do STJ de 15/12/2005 (Salvador da Costa), no sítio www.dgsi.pt.**

[12] **P. ex., Maria Raquel Guimarães, 'Até que a morte nos separe? A transmissão da posição contratual por morte do arrendatário no contrato de arrendamento urbano para habitação. Reflexões à luz da jurisprudência recente dos tribunais superiores', Revista Electrónica de Direito, Ano 2017, nº 3, p. 9 (e seguintes), no sítio cije.up.pt (Centro de Investigação Jurídico Económica, acedido em 25/09/2021).**

[13] **Acórdão do STJ de 4/12/2018 (Alexandre Reis) e acórdão da Relação do Porto de 7/10/2019 (Eugénia Cunha), no sítio www.dgsi.pt.**

[14] Diferença que se compreende se considerado que nos novos contratos é assegurada ao senhorio a liberdade de denúncia do contrato (e também de actualização da renda), sendo nos contratos antigos muito mais apertado o regime de desvinculação imposto ao senhorio, não tendo o legislador querido 'abranger na protecção reforçada conferida à posição jurídica dos arrendatários antigos outras pessoas para além daquelas que compõem um círculo familiar reduzido que, em função da plena comunhão de vida, da idade, ou deficiência, considerou merecedor da extensão do contrato' - Maria Raquel Guimarães, 'Até que a morte nos separe? (...)', p. 13.

[15] Abrantes Geraldês, Recursos no Novo Código de Processo Civil, 5ª edição, p. 176.

[16] Abrantes Geraldês, Recursos (...), pp. 169 e 170.

[17] Acórdãos do STJ de 21/03/2018 (Ferreira Pinto), de 06/06/2018 (Ferreira Pinto - processo nº 1474/16.3T8CLD.C1.S1), de 11/09/2019 (Ribeiro Cardoso) e de 3/10/2019 (Rosa Tching), no sítio www.dgsi.pt.

[18] Acórdão do STJ de 28/04/2016 (Abrantes Geraldês), no sítio www.dgsi.pt/jstj. No mesmo sentido (e citando o referido acórdão do STJ, assim como outra jurisprudência com o mesmo entendimento), o acórdão R. Porto de 26/03/2019 (Cecília Agante), no sítio www.dgsi.pt.

[19] Abrantes Geraldês, Recursos no Novo Código de Processo Civil, 5ª edição, p. 175.

[20] Acórdão do STJ de 16/05/2018 (Ribeiro Cardoso), no sítio www.dgsi.pt/jstj.

[21] Acórdãos do STJ de 29/10/2015 (Lopes do Rego) e de 3/10/2019 (Rosa Tching) - este já acima referido, que cita o primeiro, no sítio www.dgsi.pt/jstj.