

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 766/17.9T8ACB.C1

Relator: FONTE RAMOS

Sessão: 26 Abril 2022

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA POR UNANIMIDADE

ARRENDAMENTO **NULIDADE**

EFEITOS DA DECLARAÇÃO DE NULIDADE

Sumário

I - A nulidade de um contrato exclui os efeitos queridos pelas partes, mas não exclui os relacionados com as relações de liquidação decorrentes da nulidade.

II - O gozo obtido através de uma locação nula deve dar lugar ao pagamento de uma soma correspondente ao seu valor, não como contrapartida devida por efeito dessa locação, mas como sucedâneo daquele uso e fruição, podendo ser fixada em montante diferente do estabelecido entre as partes.

III - Se as contrapartidas ou valores estabelecidos forem razoáveis, poderão/deverão corporizar a obrigação de restituição que a lei prevê

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra:

I. Em 28.3.2017, freguesia ... instaurou a presente ação declarativa comum contra AA, pedindo que seja decretada a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre as partes e a condenação do Réu à entrega imediata do local arrendado, livre e devoluto de pessoas e bens.

Alegou, em síntese: é dona do prédio urbano referido no art.º 1º da petição inicial (p. i.); por contrato celebrado em 30.9.1991 (promessa de arrendamento para vigorar até à celebração da escritura pública, que nunca veio a ser celebrada) deu aquele prédio em arrendamento ao Réu pelo período de dez anos; o espaço em questão tem estado ao abandono, porque o Réu

deixou de nele exercer qualquer atividade; o Réu deixou de liquidar a “renda” desde o ano de 2002; foi acordado que não há lugar a qualquer indemnização pelos trabalhos e construções que o Réu fez no espaço; viu-se obrigada a rescindir o contrato.

O Réu contestou, invocando a nulidade do contrato por falta de forma. Referiu ainda, nomeadamente, que procedeu no imóvel objecto do arrendamento a obras com o conhecimento da A., as quais valorizaram aquele prédio (de menor valor que as ditas obras); depositou as “rendas” devidas (quando a A. deixou de querer receber) e tem utilizado o local arrendado.

Concluiu pela improcedência da ação e pediu a condenação da A. como litigante de má fé.

Reconvindo, pediu (em alternativa): a) A declaração de que o Réu adquiriu o referido prédio por acessão industrial imobiliária, nos termos do disposto no art.º 1340º do Código Civil (CC); b) A condenação da A. a pagar-lhe a quantia de € 220 000, correspondente à restituição em dobro do que recebeu do Réu; c) A condenação da A. a pagar-lhe a quantia de € 110 000 a título de indemnização pelas benfeitorias úteis realizadas pelo Réu no prédio da A..

A A. replicou concluindo como na p. i. e pela improcedência da reconvenção.

No saneador (de 02.3.2019 / fls. 196) foi declarada *a nulidade* [por falta de forma] *do contrato de arrendamento celebrado entre a A. e o Réu, em 30.9.1991, que tinha por objeto o prédio rústico inscrito na matriz sob o n.º ...26, da freguesia ..., e, em consequência, condenou-se o Réu a entregar à A. o referido imóvel, livre e devoluto de pessoas e bens; o mesmo despacho firmou o objecto do litígio e enunciou os temas da prova* [\[1\]](#).

Realizada a audiência de julgamento, o Tribunal *a quo*, por sentença de 28.10.2021, julgou *totalmente improcedente a reconvenção*, com a consequente *absolvição* da A..

Inconformado, o Réu apelou formulando as seguintes *conclusões*:

1ª - Deve ser julgado não provada a matéria vertida nos pontos 15 a 17 dos factos provados - ao julgar essa matéria provada o Tribunal *a quo* viola o disposto nos art.ºs 3º, 596º, 619º e 620º do Código do Processo Civil (CPC), bem como o art.º 289º do CC.

2ª - Tendo o contrato celebrado entre A. e Réu viola o disposto no art.º 289º do CC decisão que julgue provada matéria que foi expressamente clausulada nesse contrato. (sic)

3ª - Um contrato é um acordo de vontades; se o contrato foi julgado nulo, é porque esse acordo de vontades foi julgado nulo.

4ª - Não pode o Tribunal, *a quo*, por ser contraditória a decisão, dizer simultaneamente que não pode socorrer-se das cláusulas do contrato nulo, por causa dessa nulidade, e ao mesmo tempo, julgar provada matéria que foi clausulada nesse contrato, com o argumento de que uma testemunha depôs nesse sentido.

5ª - Viola também tal decisão sobre a matéria de facto o disposto no art.º 596º do CPC, uma vez que tal factualidade não estava sequer remotamente elencada nem no Objecto do Litígio nem nos Temas da Prova.

6ª - Tendo o referido contrato sido julgado nulo, tal decisão viola, também, o caso julgado material e formal (art.ºs 619º e 620º do CPC).

7ª - Violando igualmente o disposto no art.º 3º do CPC, designadamente o princípio da proibição da prolação de decisões surpresa, ínsito do seu n.º 3, bem como o princípio do contraditório.

8ª - Em prejuízo do Réu, que tinha alegado factos na sua contestação relativos à formação e interpretação do contrato (julgado nulo), que, em face do despacho que fixou o objecto do litígio e os temas da prova, se viu impedido sobre eles produzir prova.

9ª - O Réu não reagiu contra o referido despacho, pois o mesmo é correto em face da nulidade declarada.

10ª - Não pode o Tribunal *a quo* decidir sobre matéria expressamente excluída desse despacho, e, tendo a intenção de o fazer, estava obrigado a prevenir as partes - não o fazendo e decidindo como decidiu, viola os referidos princípios processuais, do contraditório e da proibição de prolação de decisões surpresa.

11ª - A sentença recorrida, neste quadro processual, fáctico e normativo, não é justa, não realiza as finalidades do Direito, não faz uma composição equitativa do litígio e não dá satisfação às justas expectativas de uma das partes.

12ª - Julgando provados esses factos, e imiscuindo-se o Tribunal *a quo* na questão da vontade das partes e do acordo das partes, a sentença é nula, nos termos do disposto no art.º 615º, n.º 1, al. d), *in fine*, por não poder conhecer dessa matéria, em face da nulidade do contrato já declarada.

13ª - Devem, portanto, ser excluído dos factos provados os factos ali elencados como n.ºs 15, 16 e 17.

14ª - A declaração de nulidade do contrato não impede a aquisição por acessão industrial imobiliária, nem está arredada a referida acessão em virtude de haver entre as partes uma relação jurídica, pelo que, decidindo como decidiu o Tribunal *a quo* violou o disposto nos art.ºs 1339º ss. do CC; estando verificados todos os requisitos, deve ser declarada a aquisição, pelo Réu, do prédio onde realizou as obras, conforme pedido na Reconvensão.

15ª - Se assim se não entender, estando provados todos os requisitos, deverá a A. ser condenada a indemnizar o Réu no valor de € 146 392, correspondente ao valor das benfeitorias realizadas de boa fé pelo Réu no prédio da A..

16ª - Não pode ser julgado nulo o contrato, e em consequência dessa nulidade o Réu ser condenado a restituir à A. o que dela recebeu (o prédio), e não ser a A. condenada a restituir ao Réu aquilo que dele recebeu (as obras), ficando violado o disposto no art.º 289º do CC.

A A. não respondeu.

Atento o referido acervo conclusivo, delimitativo do objecto do recurso, importa reapreciar e decidir, principalmente: a) se a declaração de nulidade do contrato de arrendamento (e o demais decidido no despacho saneador) exclui ou afasta a factualidade provada dos n.ºs 15, 16 e 17, devendo ser dada como não provada; b) entendendo-se de forma diversa, se existe violação do princípio do contraditório e violação de caso julgado ou ocorre a nulidade da sentença; c) pedido reconvencional (acessão industrial imobiliária/benfeitorias), sendo que a eventual modificação da decisão de mérito depende, sobretudo, da procedência daquela impugnação de facto.

*

II. 1. A 1ª instância deu como provados os seguintes factos:

A) Factos provados no saneador/sentença que decidiu parcialmente do mérito:

1) Em 30.9.1991, a A. e o Réu outorgaram um escrito particular denominado de “*contrato-promessa de arrendamento*”, onde consta, além do mais, o seguinte:

1 - A Junta de Freguesia ... é legítima proprietária da propriedade rústica inscrita na matriz respetiva sob o número ...26, desta freguesia ... (...);

2 - Considerando que o 2º outorgante [réu] se propõe, as suas expensas valorizar aquele espaço, construindo nele infraestruturas que perderá a favor desta autarquia (...), deliberou este executivo dar de arrendamento aquele local nas precisas condições em que se encontra, ao 2º outorgante, a fim de que disponha dele nos moldes aqui acordados; (...)

5 - O valor anual da renda estabelecida será de 60 000\$00 (sessenta mil escudos), pago adiantadamente e na totalidade em janeiro de cada ano, na sede da Junta de Freguesia, vencendo juros de mora, conforme a lei, em caso de atraso e se o executivo assim o entender por bem em face do incumprimento; terá início em 01 de janeiro de 1992 (...).

2) A escritura não foi celebrada.

B) Factos provados em relação à restante matéria em discussão nos autos:

3) O prédio indicado em 1) tem na matriz predial o n.º 2635 urbano, aí se indicando ser proveniente do rústico com o n.º 1126, inscrito desde 1992, localizado na freguesia ..., tendo a área total de 1 971 m², sendo a área de implantação do edifício de 562,8 m², a área bruta de construção de 562,8 m², área bruta dependente de 200 m², e a área bruta privativa de 362,8, tendo o valor patrimonial atribuído de € 125 358,50, determinado no ano de 2016, e sendo titular do prédio a A..

4) No prédio indicado em 3), e durante o tempo em que por si foi usado, o Réu levou a cabo as seguintes construções: i - escritórios com dois pisos, sendo ambos acima do solo, tendo por área de implantação 70 m², e área total 140 m²; ii - um telheiro com um piso acima do solo com a área de 478 m²; iii - um barracão com um piso acima do solo com a área de 136 m²; iv - um barracão com um piso acima do solo com a área de 165 m².

5) O logradouro do prédio foi asfaltado pelo Réu em área aproximada de 1300 m2.

6) O prédio foi cercado em toda a sua extensão com rede metálica.

7) Nos escritórios havia luz, e água fornecida pelos serviços camarários.

8) Antes das obras indicadas em 3) a 6) o terreno tinha o valor de € 415,66.

9) As construções atualizadas a 1992 tinham o valor de € 71 557,21

10) E têm tais obras o valor atual de € 146 392.

11) O terreno antes das obras tinha o valor de € 415,66.

12) E depois das obras o valor de € 73 196.

13) O custo das construções com depreciação, e sem valor do terreno, totaliza o montante de € 70 634.

14) Na data em que o Réu começou a usar o prédio acima aludido o mesmo não possuía construções.

15) Entre A. e Réu foi acordado que seriam perdidas a favor da primeira as infraestruturas que o mesmo realizasse no prédio.

16) As edificações efetuadas e acima aludidas não foram objeto de licenciamento pela Autarquia Municipal, foram executadas antes da entrada em vigor do PDM, encontrando-se atualmente condicionado o seu licenciamento por via do PDM aprovado em 1997.

17) O referido prédio está abrangido pela Reserva Agrícola Nacional e pela Reserva Ecológica Nacional.

2. Cumpre apreciar e decidir com a necessária concisão.

A valoração de um negócio, como nulo ou anulável, pressupõe, pelo menos, que o negócio exista, i. é, que se verifiquem os elementos correspondentes ao seu tipo, sem embargo de ocorrer, nesses elementos, alguma anormalidade.

A declaração de nulidade (nulidade que opera «*ipso iure*» e pode ser declarada «*ex officio*» pelo tribunal/art.º 286º do CC^[2]) tem os seguintes efeitos:

a) Opera *ex tunc* / retroativamente (art.º 289º do CC^[3]), porquanto resulta de um vício intrínseco do negócio e, portanto, contemporâneo da sua formação.

Não se produzem os efeitos jurídicos a que o negócio tendia; contudo, a ausência de produção de efeitos negociais não significa que o *facto negocial* (a *situação de facto*) não seja de todo tomado em consideração pelo ordenamento jurídico, tendo em vista, nomeadamente, a relação de reprivatização / “liquidação” (“*relação de liquidação*”) prevista no art.º 289º do CC;

b) Não obstante aquele (primeiro) efeito, há lugar à aplicação das normas sobre a situação do possuidor de boa fé, em matéria de frutos, benfeitorias, etc. (art.º 289º, n.º 3 do CC);

c) Reprivatização das coisas no estado anterior ao negócio, restituindo-se tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente (art.º 289º, n.º 1 do CC), sendo que cada uma das partes é obrigada a restituir tudo o que recebeu e não apenas aquilo com que se locupletou;

d) Na situação prevista no art.º 291º do CC é inoponível a terceiros de boa fé.^[4]

3. A declaração de nulidade de qualquer *negócio jurídico* implica sempre, por regra, um efeito restitutivo retroativo, não produzindo ele os efeitos jurídicos em vista dos quais as partes o concluíram; *a operação económica correspondente a tal negócio não é, pois, reconhecida pelo direito - daí, a consequente destruição do negócio e de todos os seus efeitos, o retorno ao statu quo ante, como se nunca tivesse sido celebrado.*

É o que decorre do n.º 1 do art.º 289º do CC: “*tanto a declaração de nulidade como a anulação do negócio têm efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente”.*

Porém, quando o objeto da prestação é, como no arrendamento, uma cessão de uso e gozo (cf. art.ºs 1022º e 1023 do CC) há manifesta *impossibilidade material de desfazer o facto*.

4. A principal questão suscitada na alegação do recurso prende-se com a pretensa *contradição* entre a declaração de nulidade de um contrato de arrendamento (originariamente nulo) e a possível relevância dada a cláusulas desse contrato para encontrar um eventual montante indemnizatório por benfeitorias realizadas pelo arrendatário no prédio arrendado.

Como vimos, se é certo que vedado está a qualquer das partes exigir o cumprimento de um tal contrato, também é inequívoco que *não pode afirmar-se que seja algo que, na realidade, não existiu...*

A nulidade exclui os efeitos queridos pelas partes, *i. é*, os efeitos jurídico-negociais decorrentes das respetivas declarações de vontade (nulas), mas não exclui outros, designadamente relacionados com as *“relações de liquidação”* decorrentes da nulidade, porquanto se as partes, em virtude de um contrato nulo, efetuaram reciprocamente prestações ou cumpriram durante algum tempo uma obrigação de trato sucessivo, em princípio, haverá lugar a uma *liquidação*, cujo objetivo é *estabelecer tanto quanto possível a situação tal como existiria se não se tivessem realizado atos de cumprimento*.

O negócio nulo, como algo que aconteceu, continua a ter interesse para as subsequentes relações jurídicas entre as partes e especialmente para a *relação de liquidação*; e é precisamente para o *cálculo das restituições inerentes às operações de liquidação do contrato nulo* que importa atentar nas *cláusulas deste* - não para as cumprir, mas *para liquidar as prestações recíprocas a restituir*.

Não obstante a nulidade do negócio, elas tinham *carácter sinalagmático*; foram pensadas e estavam ligadas entre si por um *nexo de equivalência* e por um *fim de troca*; as prestações das partes, mesmo em negócio nulo, são de considerar, em atenção ao seu *fim económico*, como um evento unitário, pois não se trata de duas prestações entre si independentes, mas de uma *“troca” de prestações*, na qual cada uma das partes se não limita a dar algo, mas *só o faz por obter algo em troca*. [5]

O efeito da anulação (ou da nulidade) não exclui que do negócio inválido *promanem determinadas consequências de natureza negocial*. Se o Direito nega a semelhante negócio a relevância que ele se destinaria a ter

enquanto tal, isso só acontece *em via de princípio* - o negócio existe juridicamente, e bem pode competir-lhe uma certa relevância jurídico-negocial.

Por isso, *a chamada restituição em valor virá, por vezes, a traduzir-se no respeito pela execução, entretanto ocorrida, do negócio.*

5. O gozo obtido através de uma locação nula deve dar lugar ao pagamento de uma soma correspondente ao seu valor, não como contrapartida devida por efeito dessa locação, mas como *sucedâneo* daquele uso e fruição, podendo ser fixada em montante diferente do estabelecido entre as partes.

Em princípio, há que atender aos valores convencionados entre as partes como contrapartida desse uso e fruição; se tais valores ou contrapartidas forem *razoáveis* não haverá motivo para que o juiz os não mantenha, corporizando, dessa forma, a obrigação de *restituição* que a lei prevê (art.º 289º, n.º 1 do CC). [\[6\]](#)

6. O sinalagma genético querido pelas partes na formação do contrato deverá, pois, por norma, manter-se na constância da vida da relação contratual (de facto) e na declaração da sua nulidade - a *equivalência prestacional* querida pelos contraentes na conclusão do contrato *deve ser mantida como efeito da retroatividade* da declaração da nulidade. [\[7\]](#)

7. No despacho saneador, transitado em julgado, foi declarada a *nulidade* do contrato de arrendamento, explicitando-se, adequadamente, a sua natureza, o quadro normativo aplicável e que aquela era a consequência derivada da ausência da forma (então) imposta por lei (art.º 220º do CC [\[8\]](#)). [\[9\]](#) [\[10\]](#)

Sobre os *efeitos* da declaração de nulidade, afirmou-se, então, nomeadamente:

«Declarado nulo o contrato, cada parte deve restituir o que recebeu, em espécie ou valor. (...) o inquilino deve a parte objetivamente correspondente à sua utilização do prédio. Os dois deveres compensam-se, na medida em que, em princípio, existe equivalência entre o valor da renda estipulado pelas partes e o valor objetivo do uso e fruição do prédio. Com efeito, tendo as partes estipulado o montante da renda a pagar, de forma livre, é lícito afirmar que a mesma correspondeu, no entendimento destas, ao valor locativo do prédio.

A declaração de nulidade do contrato não obsta a que haja lugar a um dever de indemnização por parte de um dos intervenientes do negócio jurídico. Ou seja, declarado nulo o contrato de arrendamento, poderá haver lugar ao pagamento de uma indemnização por danos causados por um dos intervenientes no negócio jurídico ao outro. Com efeito, resulta do disposto no artigo 289º, n.º 3, do Código Civil que, declarada a nulidade do contrato, é aplicável o disposto nos artigos 1269º e seguintes do mesmo diploma legal, nomeadamente no artigo 1273º.

Pode, portanto, haver lugar a indemnização a favor do arrendatário em caso de nulidade do contrato de arrendamento, nomeadamente pelas benfeitorias realizadas.

No sentido que vimos de expor, vd. acórdão da RP-processo 0530793, de 10-03-2005, dgsi, que seguimos bem de perto. No mesmo sentido, vd. acórdão da RC-processo 488/13.0TBLRA-A.C1, de 24-06-2014, dgsi.

E, por isso, considerando que, em sede de reconvenção, o réu pediu, além do mais, a condenação da autora a pagar-lhe a quantia de 110 000€ a título de benfeitorias, deve a ação prosseguir para apreciação do pedido reconvenicional.”»

Depois, concluindo o tribunal de 1ª instância pela “*existência de factos controvertidos*” cujo apuramento era necessário “*ao conhecimento do demais peticionado, mormente no que respeita à eventual indemnização*”^[11] a favor do réu pelas benfeitorias realizadas no imóvel”, determinou-se “*o prosseguimento dos autos para produção de prova*” e proferiu-se “*despacho destinado a identificar o objeto do litígio e a enunciar os temas da prova*”^[12].

8. Diz o Réu/recorrente que devem ser excluídos dos factos provados os elencados como n.ºs 15), 16) e 17), sendo que o Tribunal *a quo* (além de violar o art.º 289º do CC):

a) Não podia socorrer-se das cláusulas do contrato nulo, por causa dessa nulidade, e ao mesmo tempo, julgar provada matéria que foi clausulada nesse contrato, com o argumento de que uma testemunha depôs nesse sentido;

b) Tal factualidade não estava sequer remotamente elencada nem no Objecto do Litígio nem nos Temas da Prova (art.º 596º do CPC);

c) Tendo o referido contrato sido julgado nulo, tal decisão viola, também, o caso julgado material e formal (art.ºs 619º e 620º do CPC);

d) E viola ainda o disposto no art.º 3º do CPC, designadamente o princípio da proibição da prolação de decisões surpresa, ínsito do seu n.º 3, bem como o princípio do contraditório, em prejuízo do Réu, que tinha alegado factos na sua contestação relativos à formação e interpretação do contrato (julgado nulo), que, em face do despacho que fixou o objecto do litígio e os temas da prova, se viu impedido de sobre eles produzir prova (cf. as “ conclusões 1ª a 10ª e 13ª”, ponto I., supra).

Apreciando.

Já se referiu e explicitou que *o negócio nulo, como algo que aconteceu, continua a ter interesse para as subsequentes relações jurídicas entre as partes e especialmente para a relação de liquidação*, máxime, à luz do disposto no n.º 1 do art.º 289º do CC, pelo que a alegada atuação contraditória não encontra o menor fundamento.

Ademais, quanto à realidade a demonstrar, não foi invocado, nem ocorre, o desrespeito de qualquer norma de *direito probatório material* (cf., nomeadamente, art.ºs 392º e seguintes do CC), sendo que *a prova por testemunhas é admitida em todos os casos em que não seja direta ou indiretamente afastada* (art.º 392º do CC) e *a força probatória dos depoimentos das testemunhas é apreciada livremente pelo tribunal* (art.º 396º do CC).

Nos factos provados, no saneador/sentença que decidiu parcialmente do mérito, refere-se que no documento particular que deu *forma* e consubstanciou o contrato de arrendamento constava: «2 - *Considerando que o 2º outorgante [réu] se propõe, as suas expensas valorizar aquele espaço, construindo nele infraestruturas que perderá a favor desta autarquia* (...). [cf. II. 1. A), 1), 2, supra]»

Os temas da prova são *afirmações de facto controvertidas*. O *objecto da prova coincide com o tema da prova, dado que a prova tem por finalidade a demonstração da verdade de uma afirmação de facto controvertida*. [\[13\]](#)

O tribunal recorrido firmou como objeto do litígio a (eventual) *indenização do réu pelas benfeitorias realizadas no imóvel* e enunciou como

temas da prova as obras que o Réu efetuou no imóvel (e respetivo custo) e o valor do imóvel antes e depois das obras efetuadas pelo réu.

Perante a realidade que se considerou assente (e o mais que decorre do documento datado de 30.9.1991), o regime jurídico aplicável (com especial relevância para o que decorre do n.º 1 do art.º 289º do CC) e porque importava indagar (toda) a factualidade relativa às “obras/infraestruturas” realizadas e a matéria concernente ao “valor do imóvel” arrendado, tudo, amplamente discutido nos articulados dos autos, objeto de instrução e sujeito ao contraditório, inclusive, e naturalmente, no decurso do questionado depoimento prestado em audiência de julgamento, afigura-se que o tribunal recorrido não deixou de enunciar os “grandes temas probatórios” ou o “tema da instrução”^[14] e permitiu o pleno exercício do *contraditório*, afastando o risco do surgimento de uma decisão-surpresa.^[15]

E é por demais evidente que a dita invocação do não acatamento do “caso julgado”, formal e/ou material, também não colhe o menor fundamento.

Resta, assim, concluir que face aos termos da presente impugnação da decisão sobre a matéria de facto e ao preceituado, designadamente, nos art.ºs 5º, n.º 2, alíneas a) e b), 640º^[16], 607º, n.ºs 4 e 5 e 662º do CPC, nada será de objetar quer ao conteúdo dos ditos pontos 15) a 17) dos factos provados, quer à respetiva “fundamentação” elaborada pelo Mm.º Juiz *a quo* (que se reproduz): «*Facto 15º / A prova deste facto resulta do testemunho de BB, testemunha arrolada pelo R. / Esta testemunha referiu que era membro da assembleia de freguesia na data em que A. e R. acordaram em o 2º passar a usar e fruir do prédio que pertencia à 1ª. / Indicou que foi ele que redigiu o contrato (declarado nulo pelo Tribunal) celebrado entre A. e R. e que entre ambas as partes ficou acordado e esclarecido que o R. perderia a favor da A. as obras que nesse terreno construísse. / Atento o modo como tal depoimento foi feito, dúvidas inexistem da prova do facto a que acima se alude. / Factos 16º e 17º / Assim considerados (artigo 607º n.º 4 do CPC) por resultarem do relatório pericial a que já acima se aludiu, sendo certo que o sr. perito para concluir da forma como o fez, analisou a pertinente documentação relativa a tais factos.*»

Improcede, pois, a deduzida impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

9. Sob a “conclusão 12ª” (ponto I., supra) refere-se que “*julgando provados esses factos, e imiscuindo-se o Tribunal ‘a quo’ na questão da*

vontade das partes e do acordo das partes, a sentença é nula, nos termos do disposto no art.º 615º, n.º 1, al. d), 'in fine', por não poder conhecer dessa matéria, em face da nulidade do contrato já declarada”.

Face ao explanado nos pontos anteriores, independentemente do melhor enquadramento adjetivo a dar à presente questão, é evidente que não existe qualquer *excesso de pronúncia* (art.º 615º, n.º 1, alínea d), 2ª parte, do CPC).

O tribunal recorrido, ante as posições expressas nos autos e as soluções plausíveis da questão de direito, limitou-se a exercer os seus poderes de indagação e conformação da realidade.

O apontado vício não existe.

10. Mantida a decisão de facto e tratando-se de saber quais os *efeitos* que decorrem da declarada nulidade do contrato de arrendamento em análise, é irrecusável que, em princípio, *há que resolver o litígio* à luz do disposto no art.º 289º do CC^[17]: a declaração de nulidade do negócio tem *efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente* (n.º 1), aplicando-se, ainda, *diretamente ou por analogia, o disposto nos artigos 1269º e seguintes* (n.º 3).

O insucesso da impugnação de facto e o que decorre dos elementos juntos aos autos, salvo o devido respeito por entendimento contrário, não permitem decisão de mérito diversa da proferida pelo tribunal recorrido.

A 1ª instância desatendeu o pedido de declaração de aquisição do prédio (arrendado) pelo Réu, por via do instituto *acessão industrial imobiliária*, bem como o pedido de indemnização por *benfeitorias úteis* realizadas de boa fé no prédio da A..

Relativamente à dita *acessão industrial imobiliária*, tendo presente o disposto no art.º 1340º do CC e a existência de uma *relação jurídica* entre o dono do terreno e o executor das obras (Réu/*relacionado juridicamente com a coisa*), concluiu pelo não preenchimento dos correspondentes pressupostos^[18].

Quanto à pretendida indemnização por *benfeitorias*, depois de aludir ao preceituado nos art.ºs 216º, 289º, n.º 3 e 1273º do CC, conclui, atenta a matéria dada como provada (em particular, ter sido *acordado* entre as partes

que o Réu perderia a favor da A. as obras que realizasse no prédio desta), que o Réu nenhum direito teria sobre as obras no prédio, ou seja, nada teria a receber pelas mesmas, quedando assim inaplicável o regime das benfeitorias resultantes da lei (que não tem natureza imperativa), consequência tida por razoável, já que o Réu, “*sendo certo que também pagou a renda*”, fez as obras, tirou proveito e rendimento delas, enquanto ocupou o terreno (durante mais de 25 anos) prescindindo de no final do mesmo pedir o reembolso delas.

No essencial, acolhe-se a descrita perspectiva, na medida em que a via da aquisição por acessão industrial imobiliária sempre seria avessa ao regime prescrito no art.º 289º do CC, razão suficiente para a afastar.

E quanto aos efeitos decorrentes da “nulidade” do contrato de arrendamento, também não se descortina motivo para diferente entendimento, pela simples razão de que o Réu abriu mão de qualquer valor inerente às infraestruturas executadas no imóvel arrendado, sendo que o “texto/escrito” que disso nos dá conta (no sentido da exclusão de qualquer indemnização por benfeitorias)^[19] e a demais realidade comprovada a final [cf., sobretudo, II. 1. 15), supra], bem elucidativos do propósito/intenção das partes, relevam, necessariamente, na derradeira “*relação de liquidação*”.

Na verdade, se é certo que o Réu sempre terá *retribuído* a A. segundo o valor anual inicialmente acordado (que se manteve inalterado - cf., por exemplo, os documentos de fls. 115 e 118/139 e seguintes), antolha-se igualmente inequívoco que, na derradeira composição dos seus (contrapostos) interesses, não seria razoável que o Réu pudesse beneficiar de um *valor* objetivo que nunca considerou poder vir a integrar/incrementar a sua esfera patrimonial.

11. Volvidos mais de 27 anos (do demonstrado relacionamento das partes), esta, cremos, a solução razoável para a *liquidação* final, conforme ao descrito quadro normativo e aos ensinamentos da doutrina e da jurisprudência.^[20]

12. Improcedem, desta forma, as demais “*conclusões*” da alegação de recurso.

*

III. Pelo exposto, acorda-se em julgar improcedente a apelação, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas pelo Réu/apelante.

*

26.4.2022

[1] Constituindo objeto do litígio:

A. Verificação dos pressupostos da acessão industrial imobiliária a que alude o artigo 1340º do Código Civil.

B. Indemnização do réu pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

C. Litigância de má fé da autora.

E temas da prova:

1. As obras que o Réu efetuou no imóvel e respetivo custo (atualizado de acordo com a desvalorização da moeda)

2. O valor do imóvel antes (atualizado de acordo com a desvalorização da moeda) e depois das obras efetuadas pelo réu.

[2] Preceitua o art.º 286º do CC: “A nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal.”

[3] Que estabelece: «1. Tanto a declaração de nulidade como a anulação do negócio têm efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente. 2. Tendo alguma das partes alienado gratuitamente coisa que devesse restituir, e não podendo tornar-se efetiva contra o alienante a restituição do valor dela, fica o adquirente obrigado em lugar daquele, mas só na medida do seu enriquecimento. 3. É aplicável em qualquer dos casos previstos nos números anteriores, diretamente ou por analogia, o disposto nos artigos 1269º e seguintes.»

[4] Vide Manuel de Andrade, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Vol. II, 4ª Reimpressão, Livraria Almedina, Coimbra, 1974, págs. 414, 417 e 425 e C. A. da Mota Pinto, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4ª edição (2ª reimpressão), Coimbra Editora, 2012, págs. 617, 620 e 625 e seguintes [e notas (854) e

(855)].

[5] Vide Vaz Serra, RLJ, 108º, 68.

[6] Sobre este ponto e os dois anteriores, vide Rui de Alarcão, *A Confirmação dos Negócios Anuláveis*, Atlântida, Coimbra, 1971, págs. 75 e seguinte e nota 101 e o acórdão da RE de 27.5.1999, in CJ, XXIV, 3, 263 [com o sumário: «I - A nulidade de um contrato exclui os efeitos queridos pelas partes, mas não exclui os relacionados com as “relações de liquidação” decorrentes da nulidade. II - É para o cálculo das restituições inerentes às operações de liquidação do contrato nulo que importa atentar nas cláusulas deste. (...)».

[7] Vide Calvão da Silva, a propósito da interpretação do art.º 289º do CC, in RLJ, 145º, pág. 339.

[8] Que assim reza: “A declaração negocial que careça da forma legalmente prescrita é nula, quando outra não seja a sanção especialmente prevista na lei.”

[9] Na fundamentação do despacho saneador seguiu-se, de perto, o acórdão da RP de 10.3.2005-processo 0530793 [assim sumariado: «I - Uma das consequências da declaração de nulidade do contrato de arrendamento (ut art.º 289º, n.º 1 CC) é a condenação do inquilino no pagamento das quantias equivalentes às rendas que deveria ter pago e não pagou. II - Declarado nulo o contrato, pode haver lugar a um dever de indemnização por parte de um dos intervenientes do negócio jurídico. III - É que, mau grado o vício que afectou a validade do negócio, este produziu efeitos que têm de ser considerados na ulterior composição das relações entre as partes contratantes. IV - As benfeitorias são de qualificar como necessárias se forem indispensáveis para a conservação da coisa segundo um critério de normal e cuidada gestão presumida do seu dono, de modo que a sua não realização possa prejudicar o fim específico da coisa.»], publicado no “site” da dgsi.

[10] Também se dirá que as partes se conformaram com o ali decidido, aceitando as consequências da declarada nulidade por vício de forma, sendo que, se porventura, após 01.5.2000 (DL n.º 64-A/2000, de 22.4 - que deu nova redação ao art.º 7º do RAU), tivessem querido sanar a nulidade original do contrato de arrendamento, gerada pela omissão da formalidade da escritura pública, concluiriam que o contrato nessa data já respeitava a formalidade prevista na lei... - cf., a propósito, o acórdão da RC de 26.3.2019-processo 3493/16.0T8LRA.C1 (subscrito pelos ora adjuntos); sublinhando/corroborando o entendimento, ali expresso, sobre a confiança assim gerada ou reforçada quanto ao vínculo negocial efetivamente existente, ver, ainda, o acórdão do STJ de 19.9.2019-processo 3493/16.0T8LRA.C1.S1, que recaiu sobre o

primeiro, ambos os arestos publicados no “site” da dgsi.

[11] Sublinhado nosso, como o demais a incluir no texto.

[12] Cf. “*nota 1*”, supra e fls. 194 e seguinte.

[13] Vide Teixeira de Sousa, em anotação crítica ao acórdão da RP de 12.01.2015-processo [1989/13.5TBPNE.P1](#), no dia 26.01.2015, no *blogue do IPPC / “Objecto da prova; impugnação da decisão sobre a matéria de facto.”*

[14] Vide Paulo Ramos de Faria e Ana Luísa Loureiro, *Primeiras Notas ao Novo Código de Processo Civil*, Almedina, 2014, 2ª edição, vol. I., págs. 549 a 551.

[15] De resto, conformando-se as partes com a declarada *nulidade* do contrato e atento o apurado quadro fáctico (mormente quanto ao tempo de duração do vínculo efectivamente existente e aos termos da sua regulação, revelando o *claro/inequívoco* interesse e a posição das partes), não se vê como o alegado nos art.ºs 40º a 46º da contestação [“41º / Assim, à data da celebração do contrato dos autos, os contratos de arrendamento urbano para o exercício do comércio, indústria e de profissões liberais eram contratos que o senhorio não podia denunciar para o fim do prazo, 42º / Único motivo, aliás, pelo qual o R. aceitou fazer a expensas suas, no prédio em questão, a construção dos pavilhões e edifício para escritórios e demais obras que aí fez, 43º / Onde despendeu cerca de EUR 110.000, uma pequena fortuna, a preços da época, 44º / Num imóvel que não era seu, 45º / Isto é, porque na altura que negociou e contratou com a A. tinha bem presente na sua mente que a Junta de Freguesia não podia por termo ao contrato de arrendamento, 46º / Comprometendo-se, apenas, a renegociar o contrato, o que só podia fazer-se quanto à renda.”], de per si, pudesse potenciar ou sequer propiciar um diferente desfecho do presente litígio.

[16] Tendo o Réu/recorrente inviabilizado qualquer reapreciação da *prova pessoal* produzida em audiência de julgamento...

[17] Cf., de entre vários, o citado acórdão da RP de 10.3.2005-processo 0530793 e o acórdão da RG de 29.6.2005-processo 1315/05-1, publicado no “site” da dgsi.

[18] No sentido perfilhado na sentença, vide, nomeadamente, Pires de Lima e Antunes Varela, *CC Anotado*, Vol. III, 2ª edição (reimpressão), Coimbra Editora, pág. 163.

[19] Veja-se, a propósito, o afirmado na alegação de recurso: “(...) os acordos que as partes fizeram relativos a benfeitorias - acordos esses devidamente plasmados no contrato” (fls. 308).

Cf., ainda, principalmente, os pontos “2, 3 e 4” do denominado “*Contrato Promessa de Arrendamento*” (fls. 15 e 16).

[20] Relativamente à jurisprudência, ao contrário do sustentado pelo recorrente, afigura-se bem diversa a situação decidida pelo acórdão da RC de 08.02.2011-processo [tendo-se concluído: «I. Um contrato formado pela “manifestação de interesse” em comprar um lote de terreno (segundo termos concretizados) seguido de uma “deliberação” de vender, sem ter sido formalizado por escritura pública é um contrato de compra e venda inválido por falta de forma e não um contrato-promessa (embora possa vir a ser convertido neste). II. O que interessa na pretensão da acessão é esta e não o valor que se pretende pagar (ou seja, este não constitui limite da sentença para efeitos do art.º 661º/1 do CPC). III. O valor a pagar pelo terreno, no caso do art.º 1340º/1 do CC, é o valor dele à data da incorporação, actualizado de acordo com a inflação entretanto verificada (IPC do INE), e não o valor actual. / IV. A aquisição por acessão tem natureza potestativa (depende de declaração de vontade do beneficiário da acessão), estando dependente do pagamento da “indenização.»], publicado no “site” da dgsi.