

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 11093/20.4T8LSB.L1-2

Relator: LAURINDA GEMAS

Sessão: 26 Maio 2022

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIAL PROVIMENTO

RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

AMPLIAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

Sumário

I - Tendo sido impugnados, na contestação apresentada pelos 1.º e 2.º Réus, os factos alegados pelo Autor, senhorio, a respeito de uma cessão temporária e onerosa do gozo da fração arrendada à 4.ª Ré (uma sociedade unipessoal), bem como os documentos apresentados com a petição inicial, em particular uma fotografia de documento correspondente a um suposto contrato de subarrendamento, alegadamente enviada via whatsapp, e não se podendo considerar provados tais factos (por falta de prova convincente), incluindo que o 3.º Réu, sócio gerente daquela sociedade, tenha acesso ao interior do locado, não pode ser declarada a resolução do contrato com fundamento no disposto no art. 1083.º, n.º 2, al. e), do CC.

II - O facto do não pagamento de rendas, também invocado como fundamento de resolução do contrato de arrendamento (cf. art. 1083.º, n.º 3, do CC), não carece de ser provado pelo autor, senhorio, cabendo, ao invés, à ré arrendatária o ónus de alegar e provar o facto do pagamento ou outra matéria relevante para o caso, como seja a atinente à mora do credor (cf. art. 342.º do CC). Logo, ante a irrelevância decisória de tal facto, impõe-se eliminá-lo do elenco dos factos não provados, sendo inútil qualquer reapreciação probatória a respeito do mesmo (cf. art. 5.º do CPC).

III - Tendo sido alegado pela Ré arrendatária, na sua contestação, que “pagou” a renda mediante depósitos liberatórios, por não lhe ter sido possível continuar a pagá-la nos moldes convencionados, em virtude da revogação pelos senhorios do mandato conferido ao banco responsável pela

administração do locado, não estava a defender-se por impugnação ou a arguir a exceção do pagamento, mas antes a imputar aos senhorios uma atuação passível de configurar mora do credor, com ulterior depósito (facultativo) de rendas - cf. artigos 813.º e 841.º do CC e arts. 17.º a 23.º da Lei n.º 6/2006, de 27-02.

IV - Como na Contestação estes factos foram alegados sem terem sido especificados separadamente, não podem ser considerados admitidos por acordo por falta de impugnação pelo Autor - cf. art. 572.º, al. c), do CPC.

V - Perante estes factos controvertidos da maior relevância para a decisão da causa, incluindo quanto à questão da litigância de má fé, mais não resta do que determinar, ao abrigo do disposto no art. 662.º, n.º 2, al. c), do CPC, a anulação parcial da sentença, por ser indispensável a ampliação da decisão da matéria de facto.

Texto Integral

Acordam, na 2.ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa, os Juízes Desembargadores abaixo identificados

I - RELATÓRIO

CC interpôs o presente recurso de apelação da sentença que julgou improcedente a ação declarativa que, sob a forma de processo comum, intentou contra FS, ÓP, NS e Constrogeral, Sociedade Unipessoal, Lda..

Na Petição Inicial, o Autor peticionou que fosse:

(i) Declarada a resolução do contrato de arrendamento vigente entre Autor e Ré FS, com fundamento:

a) Em esta ter cedido, o gozo do prédio (fração dos autos) sem autorização e conhecimento do senhorio, porque ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio, nos termos do disposto no artigo 1083.º n.º 2, alínea e) do Código Civil;

b) E, com base na falta de pagamento das rendas pelo período superior a três meses, nos termos do disposto no artigo 1083.º n.º 3 do Código Civil;

(ii) Devendo conseqüentemente, os Réus serem condenados a despejar o locado e a entregá-lo ao Autor, livre e devoluto;

(iii) Devendo a Ré FS ser condenada a pagar aos Autores a quantia de 1.808,10 €, a título de rendas vencidas, e bem assim no pagamento de todas as rendas que se vencerem desde a propositura da ação até à declaração de resolução do contrato, acrescida de juros à taxa legal desde a propositura da ação, e, ainda, numa indemnização pela ocupação ilícita do imóvel, calculada em quantia equivalente ao dobro do valor das rendas atualizadas, pelo período

decorrido entre a data da resolução do contrato e a data da entrega efetiva do imóvel;

(iv) O Réu OP ser condenado a pagar ao Autor as importâncias de 5.600,00 € com que, até à propositura da ação, ilegitimamente e ilicitamente enriqueceu, bem como dos montantes com que vier a enriquecer na pendência da ação;

(v) Os Réus NS e CONSTROGERAL, SOCIEDADE UNIPESSOAL LD.^a, serem condenados, solidariamente, numa indemnização em 50,00 € por dia, por ocupação ilegítima do locado, a contar da data da citação da presente ação e, ainda, serem condenados numa sanção pecuniária compulsória, nos termos do artigo 829.º-A, n.º 1 do Código Civil, à razão de 50,00 € por dia, desde a data do trânsito em julgado até à efetiva desocupação do locado, com todas as consequências legais.

Alegou, para tanto e em síntese, que:

- O Autor é dono e legítimo proprietário na proporção de 2/3, sendo o restante 1/3 pertença de sua irmã, TC, já falecida, no estado de solteira, do prédio urbano sito na rua ..., n.º ... e ...-A, em Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º ..., livro n.º ..., e inscrito na matriz predial urbana da freguesia do Beato sob o artigo matricial n.º ..., o qual lhes adveio por herança de seu pai, JC, (doc. 1 e 2).

- Em 11 de março de 1987, por escritura lavrada, no 2.º Cartório Notarial de Lisboa, de fls. 87 verso a fls. 89 do livro n.º ...-B de notas do referido cartório, JC, deu de arrendamento à sociedade “F.. e G..., Limitada”, representada pelos sócios gerentes, ZM e, ID, a fração correspondente ao Rés-do-Chão, loja, com entrada pelo n.º ...-A, do suprarreferido prédio (doc. 3).

- O contrato de arrendamento foi celebrado pelo prazo de 6 meses, com início no dia um de dezembro de 1986, prorrogando-se por iguais e sucessivos períodos de tempo (cf. artigo primeiro do contrato - doc. 3), destinando-se o local arrendado a qualquer ramo de comércio ou indústria que a sociedade delibere explorar (cf. artigo segundo do contrato - doc. 3).

- A renda fixada é, atualmente, no montante de 200,90 € (doc. 4).

- Em de 12 de agosto de 1996, no 8.º Cartório Notarial de Lisboa, MB e sua mulher IB, à data arrendatários, trespassaram a FMS o estabelecimento comercial instalado no Rés-do-chão, loja, sito na rua capitão ..., n.º ... e ...-A, em Lisboa (doc. 5).

- Por carta datada de 1 de setembro de 2001, FMS, através da sua mandatária, comunicou ao Autor que iria trespassar o Estabelecimento comercial sito na Rua n.º ...-A, loja, bem como os termos e condições do trespasso, para, querendo, poderem usar do direito de preferência (doc. 6) e,

- Por carta datada de 02-10-2001, o Crédito Predial Portugal, em representação do Autor, informou que este não pretendia exercer o direito de

preferência (doc. 7).

- Em 31 de Outubro de 2001, MC, em representação de FMS, trespassou à 1.ª Ré, FS, o estabelecimento comercial instalado no Rés-do-chão, loja, sito na rua ..., n.º ... e ...-A, em Lisboa (doc. 8).

- Em 06 de Novembro de 2001, por carta registada, MC, em representação de FMS, comunicou que o trespasse foi celebrado em 31 de outubro de 2001, juntando cópia do mesmo, e informando que a partir de 1 de novembro era arrendatária a 1.ª Ré, FS (doc. 9).

- O Autor, tendo visitado o edifício constatou que no locado, rés-do-chão, loja, rua ..., n.º ... e ...-A, Lisboa, estava afixado um placard publicitário identificativo de que aí funcionava a sociedade Constrogeral, Sociedade Unipessoal Ld.ª (doc. 10).

- De imediato o Autor telefonou para o n.º de Telemóvel identificado naquele placard publicitário, e falou com um senhor que se identificou como NS e ser sócio único e gerente da terceira Ré, informando o Autor que tinha celebrado um contrato de arrendamento, com o senhor OP, 2.º Réu, pela renda mensal de 400,00 €, relativo ao rés-do-chão, loja, da rua ... , n.º ... e ...-A, Lisboa, e que este lhe tinha referido ser o dono do estabelecimento, e comprometeu-se a enviar por mensagem do telemóvel cópia do contrato.

- NS, sócio gerente da terceira Ré, Constrogeral - Sociedade Unipessoal Ld.ª, cumpriu como se havia comprometido e remeteu cópia do referido contrato ao Autor via telemóvel, junta como doc. 11, constatando-se da análise do contrato que: a) São partes, por um lado, na qualidade de cedente, arrendatário, OP, por outro lado, na qualidade de adquirentes, inquilinos, NS e CONSTROGERAL, SOCIEDADE UNIPESSOAL LD.ª; b) Que a fração foi cedida a NS e CONSTROGERAL, SOCIEDADE UNIPESSOAL LD.ª pela renda mensal de 400,00 €; c) Que o contrato foi celebrado em 2 de abril de 2019.

- O segundo Réu, OP não tinha legitimidade para ceder ou subarrendar a fração de autos, pelo que este negócio deve ser declarado nulo.

- Desde a data em que foi celebrado o contrato, 02-04-2019 até à presente data, maio de 2020, decorreram 14 meses, sendo que, por via deste negócio o segundo Réu enriqueceu à custa do Autor em 5.600,00 €, sem qualquer causa que o justifique, nos termos do disposto no artigo 473.º.

- Os Réus NS e CONSTROGERAL, SOCIEDADE UNIPESSOAL LD.ª, celebraram, também, um excelente negócio, por quanto passaram a usar e fruir no centro de Lisboa de um armazém pagando de renda o valor de 400,00 €, muito inferior ao valor real, ocupando ilegalmente e contra a vontade do Autor, a referida fração, cujo valor atual no mercado de arrendamento não é inferior a 1.500 € por mês.

- A Ré FS, deixou de pagar as rendas desde agosto de 2019 (inclusive) até à

presente data, estando em falta o pagamento das rendas relativas aos meses de agosto de 2019 a abril de 2020, isto é, 9 meses de rendas em mora, encontrando-se assim por liquidar, a título de rendas vencidas e não pagas, o montante 1.808,10 €.

Os Réus FS e ÓP apresentaram Contestação, na qual se defenderam, invocando uma exceção dilatória (por o Autor ter intentado a ação desacompanhado da sua identificada irmã), alegando ainda, em síntese, os seguintes factos, que qualificaram como defesa por impugnação:

- As rendas convencionadamente entre o Autor, a irmã deste TC, a Ré FS e o Banco Santander, eram pagas ao Banco Santander, havendo procuração dos senhorios para que a Ré arrendatária depositasse mensalmente a renda em conta do Banco Santander e os Senhorios a recebessem (cf. doc. 4 junto com a PI).

- Porém, de forma a obstar que a Ré FS procedesse ao pagamento das rendas, o Autor e a irmã deste, TC, revogaram o mandato conferido ao banco para receber as rendas por conta destes (cf. doc. 1 e doc. 2 que ora juntam).

- A Ré FS aceitou perante a entidade bancária referida nos doc. 1 e 2 que fossem fornecidos ao Autor e à irmã deste, TC, os dados referentes à morada da Ré FS para que houvesse o pagamento das rendas, sendo que as moradas da Ré FS não eram do desconhecimento do Autor e da sua irmã uma vez que se reportavam à morada constante no trespasse que o Autor juntou como doc. 7 com a PI (e que usou na identificação da Ré FS na PI) bem como a morada do local arrendado.

- Já o Autor e a irmã deste, TC, não autorizaram o banco Santander a fornecer à Ré FS as suas moradas e / ou contactos para que a Ré FS pudesse contactar o Autor e a irmã deste a fim de pagar as rendas, bem sabendo o Autor e a irmã deste que ao não autorizarem o Banco Santander a fornecer à Ré FS as suas moradas e / ou contactos obstariam deliberadamente a que esta pudesse continuar a pagar as suas rendas, o que bem sabiam e quiseram de forma a depois virem alegar a falta de pagamento de rendas.

- Até porque a Ré FS, não tendo qualquer contacto do Autor nem da irmã deste e não lhe tendo sido facultada qualquer conta bancária para que a mesma pudesse proceder ao pagamento das rendas, obstaria a que esta pagasse as rendas, o que bem sabia o Autor e a irmã deste, agindo de má-fé para que esta não conseguisse pagar as rendas.

- Sendo que nem o Autor nem a irmã deste escreveram qualquer carta à Ré FS nem nunca por qualquer outra forma comunicaram a esta onde e / ou como a mesma deveria pagar as rendas, designadamente indicando IBAN para o efeito, agindo assim o Autor de má-fé de forma a compelir a Ré a deixar de pagar as rendas e assim poder ter justa causa para denúncia (sic) do contrato

de arrendamento.

- A Ré FS pagou, mediante depósito autónomo, todas as rendas até à presente data a título definitivo (cf. doc. 3 a doc. 13 que se juntam), protestando-se juntar em prazo não superior a 5 dias o recibo referente ao mês de junho de 2020, que se encontra já pago, e que apenas se não junta neste momento por não estar na posse da mandatária.

- Encontrando-se mesmo rendas pagas em excesso, como se demonstrará: o Doc. 4 junto com a PI refere-se à renda de Julho de 2019, confessando o Autor na sua PI que todas as rendas se encontram pagas até julho de 2019 (confissão essa que desde já expressamente também se aceita); o Doc. 3 agora junto reporta-se à renda de Junho de 2019 que por lapso foi paga em duplicado, havendo assim um crédito a favor da Ré FS no montante de 200,90 € que à mesma deve ser restituído; acresce que as rendas de agosto, setembro e outubro de 2019 foram pagas tardiamente, pelo que seria devida a penalização legal de 20% (deveriam ser no valor de 241,08 € atenta a penalização de 20% no valor de 40,18 € a acrescer à renda de 200,90 €), tendo porém a Ré FS pago com penalização de 50% a renda mensal de 301,35 €, tendo assim em cada um desses três meses sido paga em excesso a quantia de 60,27 € que à Ré FS deverão ser restituídos, sendo assim a Ré FS credora de 381,70 €.

- Reconhece o Réu ÓP que não tem nem nunca teve quaisquer direitos sobre o local arrendado, nunca exerceu quaisquer direitos sobre o local arrendado, nem nunca tendo utilizado (nem no todo nem em parte) a fração arrendada, sendo que de todas as vezes que por alguma razão entrou no espaço arrendado foi a pedido e no interesse da Ré FS, nunca se tendo feito passar por proprietário do imóvel.

- Chegou em determinada altura que se não consegue precisar a estar afixada com “abraçadeiras” plásticas uma publicidade na porta da fração arrendada, que foi pelo Réu ÓP retirada a pedido da Ré FS por se desconhecer quem havia colocado tal publicidade.

- Sendo falso que o Réu ÓP alguma vez tenha assinado qualquer contrato de arrendamento daquela fração com alguém, sendo falso o documento que o Autor junta como doc. 11 na PI, nunca tendo o Réu ÓP assinado qualquer contrato, sendo até impercetível aquilo que o Autor junta como doc. 11, não conseguindo o Réu ÓP ler aquilo que o Autor transcreve na sua PI como sendo o texto do contrato, desconhecendo o Réu ÓP aquilo que se encontra escrito em tal documento, apenas sabendo que seguramente nunca o assinou.

- Mas parecendo o doc. 11 tratar-se de uma qualquer fotografia de um qualquer texto, sempre se dirá que se não trata de um documento em si, pelo que, sendo admitida a junção via CITIUS de documentos sem a necessidade de

junção dos originais, tal junção poderá ser necessária quando se coloca em causa o documento, pelo que aqui, tendo sido impugnada a genuinidade de tal documento, se requer que o Autor junte o original de tal documento.

- Desconhecendo a Ré FS e negando o Réu ÓP que alguma vez tenha qualquer subarrendamento ou que tenha sido recebida qualquer quantia a título de subarrendamento.

- Os 3.º e 4.º Réus não ocupam nem detém qualquer subarrendamento sobre a fração em causa.

Os 1.º e 2.º Réus vieram ainda invocar, na sua Contestação, a litigância de má fé por parte do Autor, sustentando, em síntese, que: o Autor alegou factos que bem sabe não corresponderem à verdade, apenas com o intuito de retirar dos Réus compensação económica a que bem sabe não ter direito, bem como obter a resolução de um contrato de arrendamento cujo fundamento para a resolução foi pelo próprio Autor criado ao impedir que a Ré FS pontualmente lhe pagasse a renda para depois vir invocar a sua falta de pagamento.

Terminaram os Réus pugnando pela improcedência da ação e pedindo que o Autor fosse condenado como litigante de má-fé em multa e indemnização a arbitrar pelo tribunal.

Convidado a responder por escrito à matéria de exceção vertida na Contestação (cf. despacho de 15-10-2020), o Autor apresentou articulado em que se pronunciou no sentido da improcedência da aludida exceção dilatória, bem como do pedido de condenação como litigante de má fé.

Foi proferido despacho saneador (que julgou improcedente a referida exceção dilatória), bem como despacho de identificação do objeto do litígio (nos seguintes termos: “Da existência de fundamento para a resolução do contrato de arrendamento devido à cedência, não autorizada, do locado a terceiros, e ao não pagamento das rendas por parte da Ré FS e da existência de fundamento para o pagamento pelos RR. ÓP, NS e Construgel de indemnizações ao Autor pela ocupação do locado e pelos rendimentos gerados à custa do seu património”) e enunciação dos temas da prova, sendo estes os seguintes:

“A) A Ré FS transmitiu ao R. ÓP a sua posição no locado;

B) O R, ÓP deu de arredamento o locado a NS e à Construgel, Sociedade Unipessoal, Lda, em 02.04.2019, pela renda mensal de 400,00 €;

C) No locado passou a estar instalada a firma Construgel, Sociedade Unipessoal, Lda;

D) Ao Autor não foi dado conhecimento das transmissões referidas em A) e B);

E) A R. FS deixou de pagar as rendas desde Agosto de 2019 até à presente data.”

Realizou-se audiência de julgamento, com produção de prova testemunhal, em

duas sessões, na primeira das quais foi proferido despacho que, ao abrigo do art. 429.º do CPC, determinou a notificação da Ré Constrogeral para, no prazo de 5 dias, juntar o original do documento datado de 02-04-2021 enviado via whatsapp para o Autor.

Foram efetuadas tais notificações mediante cartas registadas de 29-10-2021 e 25-11-2011, sem qualquer resposta.

Após a última sessão da audiência final, foi proferida a sentença recorrida, cujo segmento decisório tem o seguinte teor:

“Face ao exposto, e de harmonia como o disposto nos preceitos legais que foram supra citados, julga-se a acção totalmente improcedente e em consequência, decide-se:

- Absolver os Réus de todos os pedidos formulados;
- Condenar o Autor, CC, enquanto litigante de má-fé no pagamento de uma multa de 5 U.C e no pagamento de uma indemnização à Ré FS, em valor a determinar posteriormente;
- Condenar o Autor, CC, nas custas do processo.

*

Notifique-se a Ré FS para vir aos autos, no prazo de dez dias após o trânsito, juntar documentos comprovativos dos danos alegados e para se pronunciar sobre a indemnização.

Após, deverá o Autor CC, pronunciar-se nos dez dias subsequentes.

*

Tendo sido notificada para apresentação de documento e não tendo apresentado qualquer colaboração com o Tribunal, vai condenada numa multa de 2 U.C. a Ré, Constrogeral – Sociedade Unipessoal, Lda., ao abrigo dos artigos 417º, nº2 e 432º do Código de Processo Civil.

Valor do Processo: € 7.835,10 (sete mil oitocentos e trinta e cinco euros e dez cêntimos)

Notifique e registe.”

Inconformado com esta decisão, veio o Autor interpor o presente recurso de apelação, formulando na sua alegação as seguintes conclusões (que, apesar de repetitivas, se reproduzem, retificando-se apenas alguns erros ortográficos):

1 - O Apelante vem apresentar recurso da douda sentença proferida em 17-12-2021.

2 - O presente recurso incide sobre a matéria de direito e de facto, tendo por objecto a reapreciação da prova gravada, pelo que ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 638 do CPC, acrescem dez dias ao prazo de 30 dias previsto no n.º 1 do mesmo artigo, inconformado com a douda decisão em apreço, vem o ora Apelante pedir o reexame da prova, pelos fundamentos sintetizados infra, na firme convicção de que lhe assiste direito que V. Exas não deixarão de lhes

reconhecer com douto suprimento.

3 - Nos presentes autos importa apurar da existência de fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, devido à cedência, não autorizada, do locado a terceiros, e ao não pagamento das rendas por parte da Ré FS, bem como da existência de fundamento para o pagamento pelos Réus ÓP, NS e Constrogeral - Sociedade Unipessoal, Lda. de uma indemnização ao Autor pela ocupação do locado e pelos rendimentos gerados à custa do seu património.

4 - No entender do Apelante, a sentença em crise:

A) Enferma de erro na apreciação da prova, mais especificamente na avaliação da prova testemunhal, como se verá adiante (artigo 662 do CPC).

B) A dita sentença em crise é nula, por incorrer por violação do disposto na alínea d), do nº 1 do artigo 615º artigo do CPC.

C) Viola o disposto nos artigos 1109 e 1112 e 334º; 344.º; 483º todos do Código Civil;

5 - No entender do Apelante, a sentença recorrida, deu como não provada matéria que indubitavelmente ficou provada.

6 - A Recorrente entende que ficou mal julgado, nos termos e para os efeitos do artigo 640 do CPC, os seguintes pontos da matéria dada como não provada A, B, C, D, E, F, G, da matéria dada como não provada.

PONTO - A, B, C, D.

Ponto A

7- Os réus FS e OP (contestação n.º 60.º, 61.º, 62.º, 64.º) confessam, que o Réu ÓP se deslocou ao espaço arrendado a pedido e no interesse da Ré FS, para retirar um placard publicitário afixado na porta da fracção arrendada.

8 - A confissão feita pela Ré FS e pelo ÓP nas disposições da contestação (60.º, 61.º, 62.º, 64.º) são contraditórias com o testemunho prestado por SS, filha da Ré FS e que abala a credibilidade do depoimento prestado pela testemunha SS. Refere a testemunha SS relativamente à relação entre a sua mãe, Ré, FS e o Réu, ÓP, porquanto refere que um e outro não se falavam e odiavam-se, não se davam bem e por esse facto seria impossível a sua mãe pedir ao seu marido, Réu OP para fazer o que quer que seja, como se pode ver da prova gravada em 01:20:18.8 a 01:21:13.8.

9 - A testemunha, SS, refere no seu depoimento que a sua mãe, Ré FS, não se dá bem com o seu marido, Réu ÓP, e que seria impossível pedir-lhe o que quer que seja. Ora, o que os Réus FS e ÓP confessaram na contestação é precisamente o contrário, pois que, o placard foi pelo "...R. ÓP retirado a pedido da R. FS...". A impossibilidade de que a testemunha SS fala afinal não existia. A conclusão é a de que a Ré FS conhecia tudo, inclusive o contrato celebrado com a constrogeral Lda, tanto assim que mandou retirar o placard, após ser citada para ação.

Ponto B

10 - Qualquer pessoa que seja dona de um imóvel confrontada em circunstâncias idênticas o que fazia, era telefonar para o número identificado no placard publicitário afixado, para tentar saber o que se passava.

11 - Foi o que fez o Autor. As testemunhas JBC, SRC, AA, afirmam que o que o A. telefonou para o Réu NS, é normal, natural que seja o A. porquanto é o dono, e não que sejam as testemunhas a telefonar (00:10:19:0 a 00:13:50.2; 00:28:02.6 a 00:31:05.4; 00:46:04.3 a 00:52:29.9).

Ponto C

12 - As testemunhas, JBC, SRC, AA, sabem do telefonema efetuado pelo Autor e também sabem que na sequência de tal telefonema o Réu NS informou que tinha celebrado um contrato de arrendamento com o senhor ÓP e, comprometeu-se remeter ao Autor via Whatsap. O que fez. Como se constata dos seus depoimentos que abaixo se transcrevem (00:10:19:0 a 00:13:50.2; 00:28:02.6 a 00:31:05.4; 00:46:04.3 a 00:52:29.9).

Ponto D

13 - O A. não tem o dom de adivinhar. Se não tivesse sido o Réu NS a remeter-lhe o contrato de sublocação, não tinham como saber.

14 - O documento 11 apresentado ao A. pela Ré Constrogeral - Sociedade Unipessoal Ld^a, notificada para juntar aos autos o original do contrato não disseram que não o tinha, mas recusaram a sua entrega, a Ré Constrogeral - Sociedade Unipessoal Ld^a condenada em multa de 2 UC, nos termos do disposto no artigo 417.º n.º 2 do CPC.

15 - O tribunal recorrido valorou a recusa de colaboração da parte, Ré Constrogeral Ld^a, a quem condenou em multa nos termos do artigo 417.º n.º 2 do CPC, mas não apreciou livremente o valor da recusa para efeitos probatórios, sem prejuízo da inversão do ónus da prova decorrente do preceituado no n.º 2 do artigo 344.º do Código Civil.

16 - Face à recusa de colaboração da parte, Constrogeral - Sociedade Unipessoal Ld^a, considerando a Inversão do ónus da prova, deveria o tribunal ter tomado em consideração a prova produzida pelas testemunhas do Autor. Cujos depoimentos foram claros como à frente se pode ver da sua transcrição.

17 - Atento ao disposto nos artigos 417.º n.º 2 do CPC e 344.º n.º 2, do Código Civil, considerar ter sido celebrado um contrato de locação entre o Réu OP e a sociedade Constrogeral, Sociedade Unipessoal Ld^a, contrato que transmite o gozo da fração com conhecimento da Ré FS e que não foi comunicado ao senhorio.

18 - Entende o Apelante que os pontos A, B, C, D, da matéria dada como não provada, deveria ter sido dada como provada, porquanto resulta da prova produzida.

19 - Consta dos documentos n.º 10 e 11 da P.I., a identificação das partes, documentos que não foram impugnados pelos terceiros e quartos Réus.

20 - A prova documental (doc. 10 e 11 da P.I.) conjugado com a confissão do artigo 60, 61, 62 e 64 da contestação, e com a prova testemunhal produzida é quanto aos pontos A, B, C, D dos factos provados contrário á interpretação da Meritíssima Juiz “a quo”.

21 - As testemunhas JBC, SRC, AA, descrevem de forma pormenorizada o que assistiram e presenciaram localmente e com enquadramento temporal.

22 - Como é sabido, o Tribunal aprecia livremente as provas e fixa a matéria de facto em sintonia com a convicção firmada acerca de cada facto controvertido, o legislador consagrou assim, o dever de analisar criticamente as provas e especificar os fundamentos decisivos para a convicção adquirida pelo julgador sobre a prova ou inexistência de prova dos factos, artigo 607.º n.4. CPC.

23 - Daqui resulta que, não obstante as provas produzidas em audiência de julgamento estarem, em regra, submetidas ao princípio da livre apreciação, impõe-se ao julgador que exteriorize o iter valorativo, com a explicitação das razões que o levaram a considerar determinado facto provado ou não provado.

24 - São esses fundamentos indicados pelo julgador, que permitem conhecer as razões em que radica a sua decisão, e que se mostrarem determinantes para o juízo formulado.

25 - A explicitação dessa motivação permitirá conhecer e, segundo Teixeira de Sousa, “controlar a razoabilidade daquela convicção” sobre o julgamento da matéria de facto.

26 - Só assim, “sinalizado o caminho percorrido no campo da motivação do julgador, torna-se possível aferir se, mediante a reponderação dos meios de prova, houve erro na apreciação da prova e no correspondente julgamento da matéria de facto”.

27 - Como é sabido na fundamentação da decisão da matéria de facto, o julgador deve indicar as razões de ciência, os juízos de credibilidade, (im)parcialidade ou de inveracidade dos depoimentos das testemunhas e de outras circunstâncias que tenham sido relevantes ou decisivas para a formação da sua convicção sobre os pontos factuais controvertidos.

28 - Por outro lado, parece claro que muitas vezes é, de facto, possível, na fundamentação, o julgador explicitar através das referidas proposições linguísticas alguns sinais que percepcionou durante a produção de prova, nomeadamente todos aqueles que sejam objectiváveis na expressão corporal da testemunha ou mesmo até no seu tom de voz.

29 - Assim a alteração da matéria de facto deve ocorrer sempre que o Tribunal da Relação, depois de proceder à efectiva audição da prova gravada, conclua

no sentido de que os depoimentos prestados em audiência, conjugados com a restante prova produzida, apontam em direcção diversa, permitindo um juízo de certeza diferente daquele que vingou na 1ª instância.

30 - É o que acontece na sentença ora recorrida, porquanto resulta claro, dos depoimentos das testemunhas JBC, SRC, AA, ter sido produzida prova dos supra referidos pontos dados como não provados na sentença “em crise” (00:10:19.0 a 00:23:47.2; 00:27:54.2 a 00:39:45.7; 00:46:19.0 a 00:54:18.4)

31 - A Ré FS deu ordens ao seu genro, Réu ÓP para retirar o placard publicitário (doc. 10 da P.I.) sendo que, o contrato (doc. 11 da P.I.) identifica as partes, por um lado, o Réu ÓP, por outro a sociedade Constrogeral, Sociedade Unipessoal, Lda. e, é assinado por NS e o número de telefone que do mesmo consta é o mesmo número que está afixado no placard.

32 - Todas as testemunhas afirmaram que viram o placard afixado, que naquele constava o número de telefone. O Autor ligou para o número que constava do placard e identificou-se o terceiro Réu a quem o A. pediu cópia do contrato.

33 - A Ré, FS permitiu que o seu genro, ÓP, celebrasse o contrato de sublocação com a sociedade Constrogeral Lda. e por isso essa sociedade ali colocou o placard publicitário, conforme, factos provados, n.º 11 “No ano de 2019, em data não determinada, verificou-se a presença de um placard publicitário afixado no locado, Rés-do-chão, loja, rua ..., n.º ... e ...-A, Lisboa, identificativo da sociedade Constrogeral - sociedade unipessoal, Lda.” E desse facto não deu conhecimento ao A. conforme factos provados n.º 12 “A Ré FS não comunicou ao Autor qualquer transmissão da sua posição de arrendatária.”

ERRO NA APRECIACÃO QUANTO À FALTA DE PAGAMENTO DAS RENDAS

34 - Tal como se referiu a testemunha é filha da Ré FS e mulher do Réu ÓP, tal facto não a impede de depor como testemunha mas tem a possibilidade de se recusar a depor.

35 - Ora, os réus FS e ÓP (contestação n.º 60.º, 61.º, 62.º, 64.º) confessam, que o Réu ÓP se deslocou ao espaço arrendado a pedido e no interesse da Ré FS, para retirar um placard publicitário afixado na porta da fracção arrendada.

36 - Dessa confissão, constata-se que o placard publicitário foi retirado pelo Réu ÓP e, que foi retirado a mando da R. FS.

37 - A confissão feita pela Ré FS e pelo ÓP nas disposições da contestação (60.º, 61.º, 62.º, 64.º) são contraditórias com o testemunho prestado por SS, filha da Ré FS, e abala a credibilidade do depoimento prestado pela testemunha SS.

38 - Vejamos, refere que a sua mãe, Ré, FS e o Réu, ÓP, seu marido não se

falavam e se odiavam, não se davam bem e por esse facto seria impossível a sua mãe pedir ao seu marido, Réu ÓP para fazer o quer que seja, como se pode ver da prova gravada em

39 - O depoimento da testemunha SS está cheio de contradições, mormente com a confissão dos réus FS e ÓP na contestação, mostram-se absolutamente contraditórias entre si de tal forma que não podem coexistir entre si.

40 - Vejamos, não há incompatibilidade nenhuma entre o documento 4 da P.I. e o documento 1 e 2 juntos, pela Ré, com a contestação.

41 - O doc. 4 da P.I. é um documento emitido pelo banco enquanto mandatário do A., quanto aos doc. 1 e 2 da contestação (é o mesmo documento junto em duplicado pelos Réus) é também um documento emitido pelo mesmo banco a pedido do A. e com vista a pedir à Ré a morada para onde pretendia que lhe fosse remetida a correspondência.

42 - Deste documento consta o seguinte:

f) É dirigido a FS.

g) Está datado de 3 de julho de 2019.

h) Refere que o mandato conferido pelo senhorio do prédio sito na rua ..., ..., Lisboa, do qual V. Exa é arrendatária da loja, foi denunciado com efeitos a partir do próximo mês.

i) Assim a pedido do senhorio, solicita-se autorização para fornecer a informação da morada de V. Ex.^a para onde atualmente são remetidos os avisos de pagamento.

j) Mais refere que estão ao dispor para qualquer esclarecimento adicional através dos telefones .../457 ou correio eletrónicosantander.pt ousantander.pt.

43 - A comunicação do Banco Santander está datada de 3 de julho de 2019, dizia respeito a um pedido do senhorio para a Ré, conceder autorização ao banco para fornecer a morada da Ré para onde o banco remetia os avisos de pagamento, com vista a remeter toda a correspondência respeitante ao arrendado.

44 - Ora a Ré não quis autorizar o banco a fornecer os elementos para onde pretendia que o Autor lhe enviasse a necessária correspondência.

45 - Assim, o Autor remeteu para a fração arrendada a correspondência para a Ré poder efetuar o pagamento das rendas, como fez com os demais arrendatários, para o local arrendado.

46 - O depoimento da Testemunha SS - refere que tentou comunicar várias vezes com o Banco Santander por telefone e que não foi atendida, mas poderia ter comunicado pelos endereços de email que em 3 de Julho 2019 foram fornecidos pelo banco Santander, um mês antes de agosto 2019. O que não fez.

47- O A. ao pedir, através do banco, que a Ré lhe fornecesse o seu contacto inferia-se também a disponibilidade para que fosse fornecido à Ré aos contactos do A.

48 - Não se compreende que a testemunha utilizado os números de telefone sem sucesso, então tinha dois endereços eletrónicos fornecidos pelo banco e não os utilizou, se tal tivesse sucedido de imediato o banco comunicaria ao A.

49 - A renda relativa ao mês de Agosto de 2019 foi efetuado no dia 29 de Outubro de 2019. Isto é cerca de 3 meses após estar vencida, foi o primeiro depósito e, nem este nem os depósitos subsequentes referem o motivo porque se pede o depósito, em violação do disposto no artigo 18.º n.º 1 ali. e) da lei 6/2006 de 27/2.

50 - A Ré ou a testemunha sua filha que no seu depoimento referiu representar a mãe por procuração que esta lhe emitiu não quis autorizar o Banco a fornecer a morada para onde o A. pudesse remeter a correspondência.

51 - Mas como supra se disse a correspondência foi remetida para a Ré, bem como para os demais inquilinos para o locado. Todos receberam e todos pagaram com exceção da Ré. Daí que não foi por culpa do A. que a Ré entrou em incumprimento.

52 - A testemunha, na qualidade de procuradora da mãe, Ré FS, não teve dificuldades em obter os dados do senhorio porquanto o banco Santander mandatário do Autor correspondeu-se com a Ré, em 3 de julho de 2019, solicitou por escrito doc. 1 da contestação as informações a que acima aludiu e que constam dessa comunicação. Para o efeito forneceu dois números de telefone e dois endereços eletrónicos. A testemunha refere que telefonou e não foi atendida. É estranho que não tenha tido sucesso. Mas tinha dois endereços eletrónicos, se os tivesse utilizado teria tido sucesso, ou pelo menos poderia fazer prova desse facto.

53 - O Autor apenas teve conhecimento de que a Ré estava a efetuar o depósito das rendas na Caixa Geral de Depósito após a notificação da contestação.

54 - O senhorio provou os factos por si alegados e que são constitutivos do seu direito. A prova dos factos impeditivos ou modificativos do cumprimento atempado da prestação, recaia sobre a Ré.

55 - A verdade é que não se pode dar como provado que a mora pelo pagamento das rendas recaia sobre o senhorio, já que, quanto a este ponto teremos que aludir ao conteúdo da comunicação prestada pelo banco (doc. 1 e 2) junta pela Ré na contestação, "Assim e a pedido do senhorio, solicita-se autorização para fornecer a informação da morada de V. Ex.ª para onde atualmente são remetidos os avisos de pagamento.

Estamos ao dispor para qualquer esclarecimento adicional através dos telefones .../457 ou correio eletrónicosantander.pt ou@santander.pt”.

56 - Limita-se a Ré a provar que depositava as rendas na Caixa Geral de Depósitos. Mas ao fazê-lo a falta de cumprimento do contratualmente estabelecido não pode deixar de ser-lhe imputado não estando, conseqüentemente, presente qualquer pressuposto de agir do senhorio ora Autor com abuso de direito.

O tribunal recorrido fez uma errada apreciação dos factos

57 - O Autor intentou a ação no dia 28 de Maio de 2020. E, pediu a resolução do contrato de arrendamento, com duplo fundamento, por um lado, ter sido cedido o gozo da fração correspondente ao rés do chão do prédio dos autos, sem autorização e conhecimento do senhorio e, por outro lado, com base na falta de pagamento das rendas, por período superior a três meses.

58 - O Autor intentou a ação, calculou (cfr. artigo 47.º da P.I.) as rendas em falta desde agosto de 2019 a abril de 2020, ambos inclusive, ou seja nove meses de rendas em mora, no montante de €1.808,10.

59 - Foi esse montante de 1.808,10 € que o A. pediu por estarem já vencidos, e pediu, ainda, o pagamento das rendas que se vierem a vencer desde a propositura da ação até à declaração de resolução do contrato.

60 - A comunicação do Banco Santander, mandatário do A, está datada de 3 de julho de 2019, dizia respeito a um pedido do senhorio para a Ré, conceder autorização ao banco para fornecer a morada da Ré para onde o banco remetia os avisos de pagamento, com vista a remeter toda a correspondência respeitante ao arrendado.

61 - O banco comunicava poder fornecer qualquer esclarecimento ou informação através dos números de telefone 210525432/457 e indicava ainda dois endereços de correio electrónicosantander.pt ousantander.pt.

62 - A Ré não quis autorizar o banco a fornecer os elementos para onde pretendia que o Autor lhe enviasse a necessária correspondência.

63 - A conduta do A. foi cristalina, e não merecesse qualquer reparo, deu conhecimento à Ré através do banco que este iria deixar de receber as rendas e pretendia comunicar com a Ré para morada que a Ré tinha com o banco.

64 - Porque a Ré não autorizou o banco a fornecer a morada o Autor remeteu para a fração arrendada a correspondência para que a Ré efetuasse o pagamento das rendas, como fez com os demais arrendatários.

65 - Não houve qualquer recusa do senhorio em receber as rendas, bem pelo contrário, como se demonstra da carta remetida pelo banco à Ré e junta pela própria na contestação (doc.1).

66 - O senhorio intentou a ação 10 meses após o primeiro incumprimento, isto

é, esperou 10 meses para intentar a ação. Durante esse tempo a Ré não contactou o senhorio, porque não quis.

67 - A Ré começou a depositar as rendas no dia 29 de outubro de 2019, ainda não estava a correr qualquer ação, a qual viria a ser intentada 7 meses após os primeiros depósitos.

68 - A Ré optou nesta data por começar a fazer os depósitos como se pode ver do Doc. 4 junto com a contestação e que diz respeito ao pagamento da renda do mês de Agosto de 2019 e que é o primeiro depósito.

69 - Ré fez este primeiro depósito (como se pode ver do doc. 4), sem indicar o motivo porque estava a fazer o depósito, violando o disposto no artigo 18.º da lei 6 /2006 de 27 de Fevereiro.

70 - É, ao inquilino que incumbe provar a existência de qualquer dos casos em que lhe é permitido depositar as rendas, mas não depende do livre arbítrio do inquilino em escolher o fundamento do depósito, pois só aqueles que a lei permite.

71 - A Ré não notificou o A. do depósito da renda, tendo este tomado conhecimento com a contestação (violando o disposto no art.º 19.º da lei 6 /2006 de 27 de Fevereiro).

72 - A Ré entendeu depositar as rendas por sua conta e risco, sem qualquer fundamento que lho impusesse ou sequer permitisse, tal depósito é ineficaz como meio de extinção da obrigação.

73 - As rendas a partir de abril de 2020 são reclamadas pelo Autor.

74 - O Tribunal recorrido não apreciou toda a prova, ao nível do julgamento de facto, não se fundou numa valoração racional e crítica de acordo com as regras comuns da lógica, da razão, das máximas da experiência e dos conhecimentos científicos, por modo que comunique e imponha, mas que não poderá deixar de ser enformada por uma convicção pessoal.

75 - Ora erro de julgamento de facto ocorre quando o juiz decide mal ou contra os factos apurados. Por outras palavras, tal erro ´aquele que respeita a qualquer elemento ou característica da situação “sub judice” que não revista natureza jurídica. O erro de julgamento, de direito ou de facto somente pode ser banido pela via do recurso e verificando-se, tem por consequência a revogação da decisão recorrida. A decisão é errada ou por padecer de “error in procedendo, quando se infringe qualquer norma processual disciplinadora dos diversos actos processuais que integram o procedimento aplicável, ou de “error in iudicando”, quando se viola uma norma de direito de substantivo ou um critério de julgamento, nomeadamente quando se escolhe indevidamente a norma aplicável ou se procede à interpretação e aplicação incorrectas da norma reguladora do caso ajuizado. A decisão é injusta quando resulta de uma inapropriada valoração das provas, da fixação imprecisa dos factos relevantes,

da referência inexacta dos factos ao direito e sempre que o julgador, no âmbito do mérito do julgamento, utiliza abusivamente os poderes discricionários, mais ou menos amplos, que lhe são confiados. (Cfr. Prof. Alberto dos Reis, C. P. Civil anotado, V, Coimbra Editora, 1984, pág. 130; Fernando Amâncio Ferreira, Manual dos Recursos em Processo Civil, Almedina, 9.ª edição, 2009, pág. 72).

LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ

76 - Nos termos do disposto no art.º 542.º n.º 2 do Código de Processo Civil, “Diz-se litigante de má-fé quem, com dolo ou negligência grave:

- a) tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar;
- b) tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa;
- c) tiver praticado omissão grave do dever de cooperação;
- d) tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objetivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a ação da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão.

77 - A atual redação do preceito, introduzida no anterior CPC pelo Dec.-Lei n.º 329-A/95, de 12.12 (onde era o art. 456.º), visou, conforme resulta do seu texto e se explicita no preâmbulo daquele diploma, “como reflexo e corolário do princípio da cooperação”, consagrar “expressamente o dever de boa fé processual, sancionando-se como litigante de má fé a parte que, não apenas com dolo, mas com negligência grave, deduza pretensão ou oposição manifestamente infundadas, altere, por acção ou omissão, a verdade dos factos relevantes, pratique omissão indesculpável do dever de cooperação ou faça uso reprovável dos instrumentos adjectivos”.

Refere o acórdão do STJ de 16.5.2019 (processo n.º 6646/04.0TBCSC.L1.S2, a litigância de má fé é um instituto que visa sancionar e, portanto, combater a “má conduta processual”.

78 - A conduta sancionada consubstancia-se na dedução de pretensão ou oposição cuja falta ou fundamento não podia ser ignorada, na alteração ou omissão da verdade dos factos relevantes para a decisão da causa, na omissão grave do dever de cooperação ou no uso manifestamente reprovável do processo ou dos meios processuais com o fim de conseguir um objetivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a ação da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão.

79 - Os fins aí perseguidos são a boa administração da justiça, o respeito pelo tribunal, a credibilidade da atividade jurisdicional (cfr. Paula Costa e Silva, A Litigância de Má Fé, Coimbra Editora, 2008, pp. 452-454).

80 - Pese embora o alargamento do tipo subjetivo da conduta sancionável, que, além do dolo, abarca atualmente comportamentos gravemente negligentes, o comportamento em causa deve, obviamente, acarretar, face aos objetivos do processo, seriedade relevante.

81 - Quanto à alínea a) do n.º 2 do art.º 542.º, exige-se a dedução de pretensão ou a apresentação de oposição sem fundamento, tout court, isto é, ao fim e ao cabo, pretensão ou defesa que sejam, em concreto, absolutamente infundadas (cfr. Paula Costa e Silva, ob. cit., pp. 393 a 398).

82 - Daí, também, que a falta de verdade (al. b) do n.º 2 do art.º 542.º do CPC) deva recair sobre “factos relevantes para a decisão da causa”, ou seja, factos essenciais ou principais, suscetíveis de influenciar a decisão por determinação da matéria de facto (cfr. Paula Costa e Silva, ob. cit., pp. 354, 355, 399).

83 - Por outro lado, a violação do dever de cooperação pressupõe uma omissão grave (al. c) do n.º 2 do art.º 542.º).

84 - As modalidades de má-fé instrumental previstas na al. d) do n.º 2 do art.º 542.º reportam-se à utilização disfuncional dos meios processuais, que seja manifestamente reprovável, tendo em vista conseguir um objetivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a ação da justiça, protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão. Aqui exige-se um elemento subjetivo específico, uma intencionalidade, na atuação do agente processual, dirigida ou orientada para aqueles efeitos (Paula Costa e Silva, ob. cit., pp. 411-420).

O tribunal recorrido fez uma errada apreciação dos factos

85 - O Autor intentou a ação no dia 28 de Maio de 2020. E, pediu a resolução do contrato de arrendamento, com duplo fundamento, por um lado, ter sido cedido o gozo da fração correspondente ao rés do chão do prédio dos autos, sem autorização e conhecimento do senhorio e, por outro lado, com base na falta de pagamento das rendas, por período superior a três meses.

86 - O Autor intentou a ação, calculou (cfr. artigo 47.º da P.I.) as rendas em falta desde agosto de 2019 a abril de 2020, ambos inclusive, ou seja nove meses de rendas em mora, no montante de €1.808,10, pediu por estarem já vencidos, o pagamento das rendas que se vierem a vencer desde a propositura da ação até à declaração de resolução do contrato.

87 - A comunicação do Banco Santander, mandatário do A, está datada de 3 de julho de 2019, dizia respeito a um pedido do senhorio para a Ré, conceder autorização ao banco para fornecer a morada da Ré para onde o banco remetia os avisos de pagamento, com vista a remeter toda a correspondência respeitante ao arrendado.

88 - O banco comunicava poder fornecer qualquer esclarecimento ou informação através dos números de telefone 210525432/457 e indicava ainda

dois endereços de correio electrónicosantander.pt ousantander.pt.

89 - A Ré não quis autorizar o banco a fornecer os elementos para onde pretendia que o Autor lhe enviasse a necessária correspondência.

90 - A conduta do A. foi cristalina, e não merecesse qualquer reparo, deu conhecimento à Ré através do banco que este iria deixar de receber as rendas e pretendia comunicar com a Ré para morada que a Ré tinha com o banco.

91 - Porque a Ré não autorizou o banco a fornecer a morada o Autor remeteu para a fração arrendada a correspondência para que a Ré efetuasse o pagamento das rendas, como fez com os demais arrendatários.

92 - Não houve qualquer recusa do senhorio em receber as rendas, bem pelo contrário, como se demonstra da carta remetida pelo banco à Ré e junta pela própria na contestação (doc.1).

93 - O senhorio intentou a ação 10 meses após o primeiro incumprimento, isto é, esperou 10 meses para intentar a ação. Durante esse tempo a Ré não contactou o senhorio, porque não quis.

94 - A Ré começou a depositar as rendas no dia 29 de outubro de 2019, ainda não estava a correr qualquer ação, a qual viria a ser intentada 7 meses após os primeiros depósitos.

95 - A Ré optou nesta data por começar a fazer os depósitos como se pode ver do Doc. 4 junto com a contestação e que diz respeito ao pagamento da renda do mês de Agosto de 2019 e que é o primeiro depósito.

96 - E, a Ré fez este primeiro depósito (como se pode ver do doc. 4), sem indicar o motivo porque estava a fazer o depósito, violando o disposto no artigo 18.º da lei 6 /2006 de 27 de Fevereiro.

97 - É, ao inquilino que incumbe provar a existência de qualquer dos casos em que lhe é permitido depositar as rendas, mas não depende do livre arbítrio do inquilino em escolher o fundamento do depósito, pois só aqueles que a lei permite.

98 - A Ré não notificou o A. do depósito da renda, tendo este tomado conhecimento com a contestação (violando o disposto no art.º 19.º da lei 6 /2006 de 27 de Fevereiro).

99 - A Ré entendeu depositar as rendas por sua conta e risco, sem qualquer fundamento que lho impusesse ou sequer permitisse, tal depósito é ineficaz como meio de extinção da obrigação.

100 - Por tudo o que se deixa exposto o A. não litiga com má fé.

101 - Quanto á cedência do arrendado sem autorização e sem ter dado conhecimento ao Autor, violando o disposto nos artigos 1038º alínea f), 1109 e 1112 do código civil.

102 - A Ré FS, que reside há 11 anos Angola, ao mandar retirar o placard é porque a Ré FS conhecia o contrato celebrado pelo Réu ÓP e a sociedade

Constrogeral Ld^a.

102 - A sentença recorrida considerou provados os seguintes factos:

15) No ano de 2019, em data não determinada, verificou-se a presença de um placard publicitário afixado no locado, Rés-do-chão, loja, rua ..., n.º ... e ...º-A, Lisboa, identificativo da sociedade Constrogeral - sociedade unipessoal, Lda.

16) A Ré FS não comunicou ao Autor qualquer transmissão da sua posição de arrendatária.”

103 - A sentença recorrida condenou a Ré Constrogeral - Sociedade Unipessoal, Lda, porquanto, “Tendo sido notificada para apresentação de documento e não tendo apresentado qualquer colaboração com o Tribunal, vai condenada numa multa de 2 U.C. a Ré, Constrogeral - Sociedade Unipessoal, Lda., ao abrigo dos artigos 417.º, n.º 2 e 432.º do Código de Processo Civil.”

104 - Os réus FS e OP (contestação n.º 60.º, 61.º, 62.º, 64.º) confessam, que o Réu ÓP se deslocou ao espaço arrendado a pedido e no interesse da Ré FS, para retirar um placard publicitário afixado na porta da fracção arrendada.

105 - Dessa confissão, constata-se que o placard publicitário foi retirado pelo Réu ÓP e, que foi retirado a mando da R. FS.

106 - Os terceiros e quartos Réus não negaram os factos, citados não os contestaram.

107 - O documento 11 da P.I. apresentado ao A. pela Ré Constrogeral - Sociedade Unipessoal Ld^a, notificada para juntar aos autos o original do contrato não disseram que não o tinha, mas recusaram a sua entrega.

108 - Em consequência foi a Ré Constrogeral - Sociedade Unipessoal Ld^a condenada em multa de 2 UC, nos termos do disposto no artigo 417.º n.º 2 do CPC.

109 - A sociedade Constrogeral Ld^a, não é uma entidade completamente estranha, porquanto é parte no processo, foi à Constrogeral Ld^a que foi transmitida a fracção.

O tribunal recorrido valorou a recusa de colaboração da parte, Ré Constrogeral Ld^a, a quem condenou em multa nos termos do artigo 417.º n.º 2 do CPC, mas não apreciou livremente o valor da recusa para efeitos probatórios, sem prejuízo da inversão do ónus da prova decorrente do preceituado no n.º 2 do artigo 344.º do Código Civil.

110 - O Autor deduziu pretensão fundamentada. Não alterou a verdade dos factos nem omitiu factos relevantes para a decisão da causa. Nem praticou omissão grave do dever de cooperação. E, igualmente não fez do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objectivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão.

111 - A sentença recorrida carece de fundamentação e viola o disposto no

artigo 542.º n.º 2 do C.P.C.

112 - O Autor considera que tem razão e veio ao tribunal exercer um direito constitucional o de pedir ao tribunal que lhe faça justiça, nos termos do disposto no artigo 20º da Constituição da República Portuguesa.

Termina o Autor-Apelante pedindo que seja concedido provimento ao presente recurso e revogada a decisão recorrida.

Foi apresentada alegação de resposta pela 1.ª Ré, em que defende que seja negado provimento ao recurso, concluindo nos seguintes termos:

1. Quanto à invocada falta de pagamento de rendas da R. como motivo de resolução do contrato de arrendamento fez a R. prova documental do pagamento de todas as rendas devidas, sendo que aquelas que foram pagas fora de prazo encontravam-se pagas com o respectivo acréscimo, e de tudo isso fez prova documental.

2. Pode o A. transcrever o depoimento de todas as suas testemunhas, sendo 2 filhas e um genro do A., que bem poderiam dizer que as rendas não estavam pagas, mas a prova documental feita pela R. inequivocamente abala e arrasa aqueles depoimentos.

3. Estando todas as rendas integralmente à disposição do A. no momento da propositura da acção, encontrando-se todas pagas.

4. Se soubesse a R. como pagar directamente ao A. porque teria a R. o trabalho mensalmente de ir pagar ao banco por depósito com deslocações desnecessárias e com pagamento de acréscimos por pagamentos tardios quando muito mais fácil lhe seria ter pago por transferência directa para a conta do A.

5. Se o A. tivesse comunicado qualquer NIB à R. com facilidade disso faria prova documental, mas até à presente data não fez prova documental de tal facto.

6. Mas mais diremos:

a. - Com a Contestação a R. pediu ao A. que lhe facultasse um IBAN para pagar as rendas, e até hoje nunca o A. o forneceu.

b. - Em audiência de julgamento no passado dia 28/09/2022 a R. formalmente requereu, com vista a evitar futuras acções com fundamento em falta de pagamento de rendas que o A. fornecesse um NIB ou IBAN para o pagamento de rendas, tendo a Mma Juíza à quo notificado a A. para em 5 dias juntar aos autos um NIB para pagamento de rendas, e até à presente data a A. nunca o fez.

7. Ou seja, não apenas o A. não faz prova de que alguma vez forneceu um NIB para pagamento de rendas como até à presente data o recusa fazer.

8. E requereu a R. e deferido pela Mma juíza à quo oralmente em audiência que lhe fosse fornecido o NIB para pagamento das rendas por:

- a. - o mandatário do A. ter em audiência oralmente requerido que o R. fizesse prova do pagamento de todas as rendas até àquela data (28/09/2021) alegando desconhecer que as mesmas estivessem pagas, quando lhe teria bastado uma deslocação ao banco para perceber se estavam ou não pagas
- b. - por ter ainda o mandatário da A. referido que o A. não levantaria as rendas enquanto a presente acção não estivesse resolvida pois tal acção poderia influenciar no desfecho da presente acção (o que nem conseguimos alcançar).
9. E nem assim alguma vez o A. forneceu o seu NIB à R.!
10. Parece-nos que todas estas acções são demonstrativas das razões pelas quais a R. tem de fazer os depósitos das rendas, pois notoriamente até à presente data a A. recusa o recebimento das rendas.
11. Não tendo fornecido um NIB à R. em jeito de armadilha para que esta deixasse de pagar as rendas e assim depois vir pedir a resolução do contrato, mas correram mal as pretensões do A. uma vez que a R. sempre pagou as rendas.
12. Mas certo é que, poderia até a R. na véspera da acção ser intentada pagar todas as rendas em falta com a devida penalização para que improcedesse a acção.
13. Mas a R. mensalmente sempre pagou a sua renda e juntou aos autos os comprovativos (que não foram impugnados pelo A. apesar de dizer o A. em audiência que desconhecia a veracidade dos documentos pois apesar de já há largos meses terem sido juntos aos autos com a Contestação não havia sequer se deslocado ao banco para levantar as rendas).
14. Pelo que, sem mais delongas, com a prova de pagamento das rendas nesta parte teria a acção de improceder.
15. Quanto à resolução do contrato com base no alegado subarrendamento do espaço pelo R. ÓP mais uma vez não assiste qualquer razão ao A.
16. O A. juntou com a PI uma fotografia que alegadamente seria um contrato de subarrendamento efectuado pelo R. ÓP, tendo os RR. impugnado com a Contestação esse documento, impugnando igualmente a assinatura do mesmo (cfr. art.º 23º da sua Contestação).
17. Referindo ainda em audiência de julgamento a testemunha SS (antiga companheira de ÓP) que não reconhecia a assinatura aposta na fotografia como sendo de ÓP.
18. Não fez o A. qualquer prova de que o R. ÓP tivesse assinado aquele contrato.
19. Aliás, refere o A. no seu recurso que a R. não impugnou o doc. 11 junto com a PI (o suposto contrato de subarrendamento que é de todo ilegível), quando a R. no art.º 23º da sua contestação impugnou tal documento.
20. As testemunhas do A. nenhum conhecimento directo tinham, apenas

sabiam o que tinham ouvido terceiras pessoas dizer.

21. Não fez o A. qualquer prova de:

a. - que o A. tivesse efectuado ou assinado aquele alegado (e impugnado) contrato de subarrendamento

b. - que o contrato alguma vez tivesse vigorado

c. - que alguma vez houvesse havido qualquer pagamento ao R. ÓP

22. Pretende o A. que se retire do facto de na Contestação constar que a R. FS pediu ao R. ÓP retirasse um painel publicitário do vidro da loja que a R. FS saberia de um suposto contrato e que saberia que teria sido o R. ÓP a fazer tal contrato senão não pediria ao R. ÓP que retirasse tal painel publicitário...

23. Com todo o respeito, mas tal alegação parece o argumento de uma novela mexicana, tirando o A. de uma afirmação as conclusões que lhe dão jeito mas sem que faça qualquer prova sobre aquilo que seja.

24. Porque não reduz o A. o seu argumento de novela e não pensa apenas que a R. FS pediu ao R. ÓP para tirar o painel publicitário porque:

a. Alguém lhe terá dito que tal painel lá estaria (mas não havendo prova de como lhe foi dito, quem lhe disse ou o que foi em concreto dito)

b. Apenas pediu ao R. ÓP para tirar o painel publicitário por ser este homem e por norma os trabalhos de bricolage que se podem de alguma forma revelar até mais pesados ou difíceis (porque a R. FS também não viu uma vez que estava ausente) serem por norma pedidos a homens e não a mulheres.

25. Seja como for, qualquer conclusão que se possa retirar não passa de uma mera conjectura, pois sobre tal facto não foi feita qualquer prova.

26. Pretende ainda o A. que o douto tribunal à quo retire conclusões que não eram lícitas a tal tribunal retirar, apenas porque as mesmas eram favoráveis ao A.

27. Imaginemos em abstracto a situação de que alguém quer terminar um contrato de arrendamento e que para isso não tem qualquer fundamento.

Imaginemos agora que pede a algum amigo que se faça passar por subarrendatário e que arranjando um qualquer contrato (que depois ninguém tem o original até para que as assinaturas possam ser sujeitas a perícia) diz que teve um subarrendamento, e depois o senhorio intenta acção contra o inquilino e contra o próprio amigo (sabendo que aquele nem contesta) alegando o subarrendamento e depois ninguém junta qualquer contrato. Se a presente acção procedesse esta hipótese que neste parágrafo se levanta seria então a forma perfeita de resolver qualquer contrato de arrendamento.

28. Conclui o douto tribunal a quo que da falta de resposta da R. Constrogeral, Sociedade Unipessoal, Lda retirou que “Sendo esta falta de colaboração livremente apreciada nos termos do artigo 417º, nº2, não se vislumbra uma razão plausível para que uma entidade completamente estranha às partes

principais do contrato de arrendamento em causa nos presentes autos, se negue a colaborar com o Tribunal e a entregar o indicado contrato, a não ser que efectivamente o contrato não tenha existido”.

29. Não poderia o douto tribunal à quo tirar qualquer outra conclusão, até porque da falta de resposta a R. Constrogeral, Sociedade Unipessoal, Lda que nenhum interesse devia ter na causa demonstra em nosso modesto entender que:

a) de facto ou não tinha a R. Constrogeral qualquer interesse e desconhecia até a existência do alegado contrato de subarrendamento

b) ou de facto tinha a a R. Constrogeral interesse na acção e conhecia até a inexistência do alegado contrato de subarrendamento

30. Parece-nos em nosso modesto entender que apenas estas duas possibilidades justificariam o silêncio da R. Constrogeral.

31. Mas, sem nos alargarmos mais, não tendo o A. feito qualquer prova de:

a. - que o A. tivesse efectuado ou assinado aquele alegado (e impugnado) contrato de subarrendamento

b. - que o contrato alguma vez tivesse vigorado

c. - que alguma vez houvesse havido qualquer pagamento ao R. ÓP

32. Apenas poderia também a acção improceder nesta parte.

33. Quanto ao pedido de litigância de má-fé efectuado pela R., palavras para quê quando a douta sentença recorrida muito bem fundamenta esta questão.

34. Apenas podemos referir que, ainda que o Autor desconhecesse o pagamento das rendas (e ainda que a situação tenha sido criada por si), após a Contestação e a junção dos documentos não pode jamais dizer que era do seu desconhecimento, pelo que sempre poderia (e deveria) ter desistido do pedido nesta parte (ainda que prosseguisse no demais) em vez de procurar continuar a litigar até ao final com fundamento em falta de pagamento de rendas quando comprovado está que as mesmas estão pagas.

35. Não merece assim a douta sentença qualquer censura ou reparo pelo que deve a mesma ser mantida na íntegra, sem prejuízo da reapreciação da penalização por litigância de má-fé de quem comprovado está que de má-fé litigou e insiste em de má litigar, procurando que lhe dêem a razão onde nunca a teve.

No despacho que admitiu o recurso, consta ainda que: “Considerando a fundamentação explanada na sentença, afigura-se-nos que não se verifica qualquer nulidade que importe suprir, sendo o recurso apresentado baseado em razões de discordância quanto ao mérito da referida decisão.

Deste modo, entende o Tribunal que não existe qualquer nulidade que importe apreciar.”

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

*

II - FUNDAMENTAÇÃO

Como é consabido, as conclusões da alegação do recorrente delimitam o objeto do recurso, ressalvadas as questões que sejam do conhecimento oficioso do tribunal, bem como as questões suscitadas em ampliação do âmbito do recurso a requerimento do recorrido (artigos 608.º, n.º 2, parte final, ex vi 663.º, n.º 2, 635.º, n.º 4, 636.º e 639.º, n.º 1, do CPC).

Identificamos as seguintes questões a decidir:

- 1.ª) Se a sentença é nula nos termos do art. 615.º, n.º 1, do CPC;
- 2.ª) Se deve ser modificada a decisão da matéria de facto no tocante aos pontos os pontos A, B, C, D, E, F, G, da matéria dada como não provada;
- 3.ª) Se deve ser declarada a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na cedência pela 1.ª Ré da fração arrendada sem autorização do Autor e sem que tenha sido dado conhecimento ao mesmo;
- 4.ª) Se deve ser declarada a resolução do contrato de arrendamento com fundamento na mora no pagamento de rendas;
- 5.ª) Se o Autor não litigou de má fé.

Da nulidade da sentença

O Autor-Apelante afirma nas conclusões da sua alegação recursória que a sentença é nula nos termos do art. 615.º, n.º 1, al. d), artigo do CPC.

Preceitua este artigo que a sentença é nula quando: b) Não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão; d) O juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.

De referir que o disposto nesta alínea b) mais não é do que uma decorrência e manifestação do dever de fundamentar a decisão consagrado na lei processual civil e na lei fundamental, designadamente no art. 205.º da Constituição da República Portuguesa e nos artigos 154.º e 607.º, n.ºs 3 e 4, ambos do CPC, estatuinto este último que o juiz, na fundamentação da sentença, declara, além do mais, quais os factos que julga provados e quais os que julga não provados.

Pese embora na parte final das suas conclusões o Autor afirme que a sentença recorrida carece de fundamentação, esta última afirmação reporta-se, na verdade, à parte da sua alegação em que se pronuncia sobre a questão da litigância de má fé, em que sustenta que “A condenação do A. carece de fundamentação e viola o disposto no artigo 542.º n.º 2 do C.P.C.”, o que nada tem a ver com uma possível invocação da causa de nulidade da sentença prevista no art. 615.º, n.º 1, al. b), do CPC. De qualquer modo, é manifesto que a sentença especifica os fundamentos de facto e de direito.

No que concerne à alínea d) do n.º 1 do art. 615.º, é bom lembrar o disposto

no n.º 2 do art. 608.º do CPC, nos termos do qual “(O) juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras; não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras”. Ora, atentando na alegação recursória, nada aí foi invocado que permita considerar verificada esta outra causa de nulidade da sentença.

Assim, sem necessidade de mais considerações, improcedem as conclusões da alegação de recurso neste particular.

Da modificação da decisão da matéria de facto

Na sentença recorrida foram considerados provados os seguintes factos:

1) O Autor, CC, é dono e legítimo proprietário na proporção de 2/3, sendo o restante 1/3 pertença de sua irmã, TC, já falecida, no estado de solteira, do prédio urbano sito na rua ..., n.º ... e ...-A, em Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º ..., livro n.º ..., e inscrito na matriz predial urbana da freguesia do Beato sob o artigo matricial n.º ..., qual lhes adveio por herança de seu pai, JC.

2) No dia 11-03-1987 por escritura lavrada, no Segundo Cartório Notarial de Lisboa, de fls. 87 verso a fls. 89 do livro n.º ...-B de notas do referido cartório, JC, deu de arrendamento à sociedade “F.. e G..., Limitada”, representada pelos sócios gerentes, ZM e ID, a fração correspondente ao rés do chão, loja, com entrada pelo número 59.º-A, do referido prédio.

3) O contrato de arrendamento foi celebrado pelo prazo de 6 meses, com início no dia 1 de dezembro de 1986, prorrogando-se por iguais e sucessivos períodos de tempo.

4) No referido contrato estabeleceu-se que o local arrendado se destinaria a qualquer ramo de comércio ou indústria que a sociedade deliberasse explorar.

5) Foi a renda fixada no montante de 200,90 €.

6) A 12-08-1996, no 8.º Cartório Notarial de Lisboa, MB e a sua mulher, IB, à data arrendatários, trespassaram a FMS o estabelecimento comercial instalado no rés-do-chão, loja, sito na rua ..., n.º ... eº-A, em Lisboa.

7) Por carta datada de 01-09-2001, FMS, através da sua mandatária, comunicou ao Autor que iria trespassar o estabelecimento comercial sito na Rua ..., n.º ...-A, loja, bem como os termos e condições do trespasse, para que, querendo poderem usar do direito de preferência.

8) Por carta datada de 02-10-2001, o Crédito Predial Portugal, em representação do Autor, informou que este não pretendia exercer o direito de preferência.

9) No dia 31-10-2001, MC, em representação de FMS, trespassou à 1.ª Ré, FS, o estabelecimento comercial instalado no rés-do-chão, loja, sito na rua ..., n.º

... eº-A, em Lisboa.

10) No dia 06-11-2001, por carta registada, MC, em representação de FMS, comunicou que o trespasse foi celebrado no dia 31-10-2001, juntando cópia do mesmo, e informando que a partir de 01-11-2001 era arrendatária a 1.ª Ré, FS.

11) No ano de 2019, em data não determinada, verificou-se a presença de um placard publicitário afixado no locado, rés-do-chão, loja, rua ..., n.º ... eº-A, Lisboa, identificativo da sociedade Constrogeral - Sociedade Unipessoal, Lda.

12) A Ré FS não comunicou ao Autor qualquer transmissão da sua posição de arrendatária.

Na sentença recorrida foram considerados não provados os seguintes factos:

A) Que a Ré FS tenha tido conhecimento de um contrato de arrendamento celebrado entre o Réu ÓP e os Réus NS e Constrogeral, Sociedade Unipessoal, Lda..

B) Que o Autor tenha telefonado para o número de telemóvel identificado no referido placard publicitário, e teve contacto com um senhor que se identificou como sendo NS, mais indicando ser sócio único e gerente da terceira Ré, Constrogeral - Sociedade Unipessoal, Lda.

C) Que o Réu NS tenha informado o Autor que tinha celebrado um contrato de arrendamento, com Réu ÓP, pela renda mensal de 400,00 €, relativo ao rés-do-chão, loja, da rua ..., n.º ... eº-A, Lisboa.

D) Que o Réu NS enviou, posteriormente, fotografia do referido contrato celebrado com o Réu ÓP, de onde consta a data de celebração como 02-04-2019 e a renda mensal de 400,00 €.

E) Que tenham efetivamente sido pagas rendas pelos Réus NS e Constrogeral - Sociedade Unipessoal, Lda. ao Réu ÓP.

F) Que os Réus NS e Constrogeral - Sociedade Unipessoal, Lda. têm acesso ao interior do locado em questão.

G) Que a Ré FS não efetua o pagamento das rendas desde agosto de 2019, inclusive, até abril de 2020.

Factos vertidos em A, B, C e D

O Autor-Apelante pretende que estes factos sejam considerados provados.

Na sentença, motivou-se o decidido nos seguintes termos:

“Os factos dados como não provados resultam da falta de prova nesse sentido. Concretizando.

Relativamente ao primeiro ponto dos factos não provados, alegado pelo Autor para fundamentar a sua pretensão, não logrou o mesmo juntar qualquer prova por forma a dar aquela factualidade como provada. Por sua vez, a testemunha SS, filha da Ré FS, indicou, num discurso fluído, organizado temporalmente e espontâneo, que mereceu a credibilidade do presente Tribunal, que a mãe não

reside em Portugal há 11 anos, sendo a testemunha que está responsável pelo pagamento das rendas e não tendo por hábito ir ao prédio em questão. Tendo isto em consideração, não se pode considerar provado que aquela Ré tenha tido conhecimento de qualquer contrato de arrendamento.

Além disso, não se considerou de facto provado que o Autor, tendo-se apercebido da existência da tal placa, tenha telefonado para o número de telemóvel identificado no referido placard publicitário, 962 762 052 e que, nesse seguimento tenha tido contacto com um senhor que se identificou como sendo NS que indicou ser sócio único e gerente da terceira Ré, Constrogeral – sociedade unipessoal, Lda. e ainda que o mesmo tenha informado o Autor que tinha celebrado um contrato de arrendamento, com Réu ÓP, pela renda mensal de € 400,00, relativo ao rés-do-chão, loja, da rua ..., nº ... e ...º-A, Lisboa. Tudo conforme vertido nos factos não provados indicados nos pontos B) e C) dos factos não provados.

Não se logrou igualmente provado o indicado no ponto D) daqueles factos, onde se considerou não provado o alegado pelo Autor de que o Réu NS enviou, posteriormente, fotografia do referido contrato celebrado com o Réu ÓP, de onde consta a data de celebração como 02/04/2019 e a renda mensal de € 400,00.

Ora, resultaram estes três últimos factos como não provados devido à falta de prova neste sentido. A versão vertida nos mesmos teve apenas como meio de prova apresentado, os depoimentos das testemunhas JBC, SRC e AA, respectivamente filhas e genro do Autor, que não tiveram conhecimento directo dos factos.

Todos referiram que o Autor fez aquele alegado telefonema e soube aquelas alegadas informações, o que é manifestamente insuficiente para o Tribunal considerar provado que aqueles factos tenham efectivamente acontecido.

No sentido contrário, foi corroborante para se considerar como não provado tais factos, aliás, o facto da Ré Controgeral – Sociedade Unipessoal, Lda, devidamente notificada para vir aos presentes autos juntar o original do documento nº 11 junto com a Petição Inicial, referente ao alegado contrato sobre o qual alegadamente enviou a fotografia, não o fez.

Sendo esta falta de colaboração livremente apreciada nos termos do artigo 417º, nº 2, não se vislumbra uma razão plausível para que uma entidade completamente estranha às partes principais do contrato de arrendamento em causa nos presentes autos, se negue a colaborar com o Tribunal e a entregar o indicado contrato, a não ser que efectivamente o contrato não tenha existido. Face a tudo o exposto, consideram-se os factos indicados nos pontos B), C) e D) como não provados.”

Vejamos.

O facto A) é o seguinte: Que a Ré FS tenha tido conhecimento de um contrato de arrendamento celebrado entre o Réu ÓP e os Réus NS e Constrogeral, Sociedade Unipessoal, Lda..

Neste particular, o Autor-Apelante começa por argumentar que como os Réus FS e ÓP confessam, na Contestação, que o Réu ÓP se deslocou ao espaço arrendado a pedido da Ré FS, para retirar um placard publicitário afixado na porta da fração arrendada, é porque aquela sabia e tinha conhecimento do contrato.

Porém, esta argumentação não colhe, sendo evidente que a circunstância de ter estado afixado, a dado momento, um placard na loja de que a Ré é arrendatária não permite sequer concluir pela existência de um tal contrato: não há nenhuma presunção judicial que aqui opere nos termos pretendidos. O Autor invoca ainda o depoimento da testemunha SS, para salientar que não coincide com o alegado na Contestação, por ter dito que a Ré, sua mãe, não se dá bem com o seu marido, Réu ÓP, e que seria impossível pedir-lhe o que quer que fosse, concluindo que a Ré FS conhecia tudo, inclusive o contrato celebrado com a Constrogeral Lda, tanto assim que mandou retirar o placard, após ser citada para ação.

Ora, é descabida uma tal conclusão: ainda que possa não corresponder à realidade o que foi alegado na Contestação quanto ao pedido de retirada do placard ou o que a testemunha afirmou, a dúvida sobre a realidade desse facto é aqui irrelevante, pois, fosse como fosse, daí não se segue que a Ré tivesse conhecimento de um contrato, cuja existência continua, aliás, e como melhor se verá adiante, por demonstrar.

O facto vertido em B) é o seguinte: Que o Autor tenha telefonado para o número de telemóvel identificado no referido placard publicitário, e teve contacto com um senhor que se identificou como sendo NS, mais indicando ser sócio único e gerente da terceira Ré, Constrogeral - Sociedade Unipessoal, Lda.

A este respeito, o Autor-Apelante argumenta que qualquer pessoa que seja dona de um imóvel confrontada em circunstâncias idênticas o que fazia, era telefonar para o número identificado no placard publicitário afixado, para tentar saber o que se passava, tendo sido isso que fez o Autor, o que foi afirmado pelas testemunhas JBC, SRC, AA.

É verdade que estas testemunhas, filhas e “genro” do Autor, afirmaram que esse facto aconteceu, mas não se pode olvidar que também disseram não ter presenciado uma tal conversa, não tendo o Autor sido ouvido a este respeito. Tão pouco foi, aliás, ouvido o referido NS.

Ademais, as circunstâncias em que o dito placard surgiu no local continuam a ser desconhecidas, nunca tendo sido visto ninguém da referida empresa no

locado, nem tendo sido verificado o que se encontrava no interior da fração. Portanto, não existe prova convincente a respeito deste facto.

O facto vertido em C) é o seguinte: Que o Réu NS tenha informado o Autor que tinha celebrado um contrato de arrendamento, com Réu ÓP, pela renda mensal de 400,00 €, relativo ao rés-do-chão, loja, da rua ... n.º ... eº-A, Lisboa.

O Autor-Apelante defende que as testemunhas JBC, SRC, AA sabem do telefonema efetuado pelo Autor e também sabem que na sequência de tal telefonema o Réu NS informou que tinha celebrado um contrato de arrendamento com o senhor ÓP e comprometeu-se a remetê-lo ao Autor, como fez.

Ora, embora seja verdade que estas testemunhas, filhas e “genro” do Autor afirmaram que esse facto aconteceu, não se pode olvidar que também disseram não ter presenciado uma tal conversa. Nem o Autor, nem o referido NS foram ouvidos a esse respeito. Inexistindo, por isso e pelo mais que referimos a respeito do vertido em B), prova convincente deste facto.

O facto vertido em D) é o seguinte: Que o Réu NS enviou, posteriormente, fotografia do referido contrato celebrado com o Réu ÓP, de onde consta a data de celebração como 02-04-2019 e a renda mensal de 400,00 €.

O Autor argumenta, em síntese, que, além dos depoimentos das testemunhas arroladas pelo Autor, não teria como saber do facto se não tivesse sido o Réu NS a remeter-lhe o contrato de sublocação, não tendo os 3.º e 4.º Réus negado os factos, pois citados não apresentaram contestação; o documento 11 foi apresentado ao Autor pela Ré Constrogeral - Sociedade Unipessoal Lda, a qual, notificada para juntar aos autos o original do contrato, não disse que não o tinha, mas recusou a sua entrega, tendo sido condenada em multa; o tribunal recorrido não apreciou livremente o valor da recusa para efeitos probatórios, sem prejuízo da inversão do ónus da prova decorrente do preceituado no n.º 2 do art. 344.º do CC.

Ora, repete-se, o Autor não foi ouvido, nem o referido NS.

Analisando o doc. 11 junto pelo Autor constata-se que o mesmo é uma fotografia de um documento, datado de 2 de abril de 2019, mas não está comprovado nos autos o seu envio por whatsapp, mormente a partir do referido n.º de telemóvel, nem sequer a quem o mesmo (n.º de telemóvel) pertence. Ademais, o documento fotografado não consiste num contrato de arrendamento ou subarrendamento, mas sim num de acordo de pagamento de quantias aí referidas como estando em dívida, relativamente à renda do que é referido como um armazém sito na rua ..., n.º ..., mencionando-se que não existe um contrato elaborado judicialmente e que terminaria no mês de julho de 2019, sendo, pois, evidente que não foi enviada fotografia de um contrato de arrendamento.

Por outro lado, contrariamente ao que o Apelante refere, a Contestação apresentada pelos 1.º e 2.º Réus aproveitou, para efeitos de impugnação dos factos em apreço, aos demais Réus [cf. art. 568.º, al. a), do CPC] e, além disso, não se vê fundamento para considerar ser caso de inversão do ónus da prova, nem o Autor explicita que razão possa ser essa. Há apenas que valorar livremente a falta de resposta à carta enviada: no caso, essa falta, ante a notificação efetuada, sem sequer uma advertência à possível condenação em multa, nem haver motivo sério para pensar que o dito documento foi efetivamente enviado via whatsapp por aquele Réu, não consente obviamente a valoração pretendida pelo Autor, no sentido de ser considerado provado o referido facto.

O Autor, a propósito destes factos, ainda tece considerações mais genéricas, invocando os os documentos 10 e 11, dada a circunstância de não ter sido arguida a “falsidade” dos mesmos.

Ora, o documento 10 é uma fotografia de um placard, porventura publicitário, com os dizeres CONSTROGERAL, um n.º de alvará, “Constrogeral, Sociedade Unipessoal, Lda.” e a indicação de um único n.º de telemóvel e de um endereço de correio eletrónico. Não se questiona que esse cartaz tenha estado afixado no locado, mas a verdade é que os Réus impugnaram claramente tais documentos, mormente quanto ao seu conteúdo (cf. art. 23.º da Contestação), desconhecendo-se se existem e a quem pertencem tais contactos telefónico e de e-mail.

Ademais, atentando na fotografia junta aos autos pelo Autor como doc. 10, verifica-se que a frente da loja tem virada para rua uma porta/janela em vidro, protegido por um espécie de gradeamento metálico, estando o dito placard seguro por abraçadeiras de plástico a esse gradeamento, do lado exterior do mesmo, quando até nos parece que seria mais normal, se o placard tivesse sido colocado por alguém que tivesse tido acesso ao interior da loja, colocá-lo entre o vidro e o gradeamento, desde logo para evitar que ficasse tão exposto à ação dos elementos (em especial do vento) e de pessoas.

Quanto ao doc. 11, é claríssima a sua impugnação por parte dos Réus (cf. artigos 23.º e 70.º da Contestação). Trata-se de mera fotografia do documento com a data e o conteúdo acima referido, não se tendo sequer apurado como foi efetivamente obtida tal fotografia.

Relativamente aos depoimentos das três testemunhas arroladas pelo Autor foram ouvidas na íntegra, mas, como já afirmámos, não têm conhecimento direto dos factos, não tendo sido convincentes a respeito da ocorrência dos mesmos.

Mantem-se inalterada, neste particular, a decisão da matéria de facto.

Factos E e F

O Autor afirma na sua alegação recursória, mormente na conclusão 6, terem ficado mal julgados, nos termos e para os efeitos do art. 640.º do CPC, os pontos A, B, C, D, E, F, G, da matéria dada como não provada.

Porém, mais nos parece que se terá devido a lapso a menção aos pontos E e F, já que nada argumenta a este respeito no sentido da reapreciação da prova.

Importa lembrar o que dispõe o artigo 640.º do CPC, sobre o ónus a cargo do recorrente que impugne a decisão relativa à matéria de facto:

“1 - Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

2 - No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:

- a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;
- b) Independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe ao recorrido designar os meios de prova que infirmem as conclusões do recorrente e, se os depoimentos tiverem sido gravados, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda e proceder, querendo, à transcrição dos excertos que considere importantes.

3 - O disposto nos n.ºs 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 636.º.”

É conhecida a divergência jurisprudencial que existiu a respeito da aplicação deste normativo e da sua conjugação com o disposto no n.º 1 do art. 639.º do CPC, atinente ao ónus de alegar e formular conclusões, vindo o STJ a firmar jurisprudência no sentido do “conteúdo minimalista” das conclusões da alegação, conforme espelhado no acórdão do STJ de 06-12-2016 - Revista n.º 2373/11.0TBFAR.E1.S1 - 1.ª Secção, sumário citado na compilação de acórdãos do STJ, “Ónus de Impugnação da Matéria de Facto, Jurisprudência do STJ”, disponível em www.stj.pt, bem como o acórdão do STJ de 01-10-2015, no processo n.º 824/11.3TTLRS.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt. Nesta linha, conclui-se resultar da conjugação do disposto nos artigos 635.º, 639.º e 640.º do CPC que o ónus principal a cargo do recorrente exige que, pelo menos, sejam indicados nas conclusões da alegação do recurso, com precisão,

os concretos pontos de facto da sentença que são objeto de impugnação, sem o que não é possível ao tribunal de recurso sindicarem eventuais erros no julgamento da matéria de facto.

Já a alínea a) do n.º 2 do citado art. 640.º do CPC consagra um ónus secundário, cujo cumprimento, quanto aos invocados erros de julgamento das concretas questões de facto, não tendo de estar refletido nas conclusões da alegação recursória, deverá igualmente ser observado, sob pena de rejeição do recurso, na parte respetiva. Assim, a título exemplificativo, veja-se o acórdão do STJ de 16-12-2020, no processo n.º 8640/18.5YIPRT.C1.S1, disponível em www.dgsi.pt, citando-se, pelo seu interesse e clareza, as seguintes passagens do respetivo sumário:

“I - No âmbito do recurso de apelação visando a impugnação da decisão de facto podem distinguir-se dois ónus que incidem sobre o recorrente:

Um ónus principal, consistente na delimitação do objecto da impugnação (indicação dos pontos de facto que considera incorrectamente julgados) e na fundamentação desse erro (com indicação dos meios probatórios, constantes do processo ou do registo ou gravação que impunham decisão diversa e o sentido dessa decisão) - Art.º 640º nº 1 do CPC;

E

Um ónus secundário, consistente na indicação exacta das passagens relevantes dos depoimentos gravados - art.º 640º nº 2 al. a) do CPC.

II - Este ónus secundário não visa propriamente fundamentar e delimitar o recurso, mas sim facilitar o trabalho da Relação no acesso aos meios de prova achados relevantes.

III - O controlo do cumprimento deste ónus secundário deve ser feito pela Relação em termos funcionalmente adequados e em conformidade com os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.”

Face ao teor da alegação de recurso, se porventura o Apelante pretendia efetivamente ver alterada a decisão da matéria de facto quanto a estes concretos pontos de facto, o certo é que não indicou a decisão que, no seu entender, devia ter sido proferida a esse respeito, muito menos especificou os concretos meios probatórios constantes do processo que impunham uma decisão diferente.

Assim, rejeita-se, neste particular, a impugnação da decisão da matéria de facto.

Facto vertido em G

O facto vertido em G) tem o seguinte teor: Que a Ré FS não efetua o pagamento das rendas desde agosto de 2019, inclusive, até abril de 2020. Na sentença motivou-se o decidido neste particular com a falta de prova, o que se concretizou nos seguintes termos:

“Por fim, considerou-se ainda como não provado o facto indicado no ponto G) daqueles factos, designadamente, que a Ré, FS, não efectua o pagamento das rendas desde Agosto de 2019.

Desde logo, teve-se em consideração o depoimento da testemunha SS que, num depoimento já classificado como credível, referiu ser a responsável pelo pagamento das rendas. Descreveu, numa sequência lógica, que sempre efectuou o pagamento da renda no balcão do banco Santander e que, em Agosto de 2020, tal lhe foi impedido, tendo-lhe sido informado que o senhorio retirou a ordem para tal. Questionou assim junto do balcão como poderia fazer para efectuar o pagamento, tendo em conta que não tinha o contacto daquele, tendo-lhe sido indicado que não sabiam e que não poderiam fornecer os contactos devido ao sigilo bancário.

Tal é compatível com o documento nº 4 junto com a Petição Inicial que demonstra que, de facto, os pagamentos eram feitos do modo indicado. E, ainda, com os documentos nºs 1 e 2 juntos com a Contestação que demonstram a revogação do mandato conferido àquele banco para receber o pagamento das rendas.

Assim, continuou a indicada testemunha que, posteriormente, após algumas dificuldades para obter dados sobre o senhorio, tentou efectuar os pagamentos junto da Caixa Geral de Depósitos, tendo conseguido fazer, tendo inclusivamente pago compensação pelo atraso, o que se comprova pelos documentos 1 a 13 juntos pelos Réus com a contestação e ainda dos documentos juntos com o requerimento datado de 09/10/2021 (ref. 40081882), dizendo os mesmos respeito a diversos pagamentos da renda de Agosto de 2019 até Julho de 2020 – tendo os de Agosto, Setembro e Outubro uma compensação de metade do valor da renda - datas nas quais o Autor diz ter a Ré deixado de efectuar pagamentos.”

Embora seja pouco clara a alegação recursória a este propósito, numa amálgama confusa de questões de facto e de direito, admite-se, com benevolência, que o Autor pretendeu impugnar este outro ponto da decisão da matéria no sentido de o mesmo ser considerado provado.

Para tanto repete a argumentação que desenvolveu a propósito da impugnação do ponto A, no sentido de colocar em causa a credibilidade do depoimento da testemunha SS, o que, sublinhamos, se mostra deslocado e desprovido de razão, pois o depoimento, que também foi ouvido na íntegra, nada teve de contraditório e até se mostra corroborado, no tocante ao facto em apreço, por abundante prova documental. De registar que a testemunha referiu ter sido a partir de agosto de 2019 (e não 2020, como certamente por lapso consta da motivação da sentença) que deixou de conseguir pagar a renda junto do Banco Santander que tratava do assunto; e que, como não

conseguiu junto do Banco os contactos do senhorio, passou a depositar as rendas na CGD, tendo sido uma tia, que trabalha numa imobiliária, quem lhe disse como podia poder fazer para voltar a poder “pagar rendas”.

Invoca ainda o Apelante os depoimentos das testemunhas JBC e SRC, mas estas, embora tendo afirmado a falta de pagamento da renda, não revelaram ter conhecimento direto dos factos.

De qualquer forma, mostra-se desprovida de utilidade a discussão a este respeito, sendo evidente que o facto em causa, alegado pelo Autor, não devia sequer ter sido levado ao elenco dos factos provados ou não provados, o que se prende com a circunstância de, na sentença, não se ter qualificado corretamente a defesa deduzida na Contestação, assumindo o Tribunal a quo, como melhor se verá adiante, que apenas relevavam para efeito da questão da litigância de má fé os factos alegados a respeito do modo de pagamento da renda e da atuação do Autor no sentido da revogação do mandato dado ao Banco Santander Totta para a cobrança de rendas, impedindo dessa forma que o pagamento fosse efetuado.

Ora, essas alegações de facto configuram matéria de exceção, atinente, não ao pagamento de rendas, mas antes ao que pode ser qualificado como uma situação de impossibilidade não culposa de realizar a prestação ou de mora do credor, com ulterior depósito de rendas – cf. artigos 813.º e 841.º do CC e arts. 17.º a 23.º da Lei n.º 6/2006, de 27-02 -, a qual não foi especificada separadamente – cf. art. 572.º, al. c), do CPC.

Portanto, além de confundir pagamento de rendas com depósito de rendas, não teve o Tribunal recorrido em atenção a irrelevância do facto vertido em G): considerou relevante um facto que não assume relevância decisiva e desconsiderou os factos que eram relevantes e cuja prova incumbia à Ré arrendatária, atinentes àquela matéria de exceção, questão que adiante se retomará.

Com efeito, há muito que a jurisprudência reconhece que o facto do não pagamento de rendas, invocado como fundamento de resolução do contrato de arrendamento, não carece de ser provado pelo autor, senhorio, cabendo, ao invés, ao arrendatário demandado o ónus de alegar e provar o facto do pagamento ou outra matéria relevante para o caso, como seja a atinente à mora do credor ou à exceção do não cumprimento do contrato. Nesta linha de pensamento, a título exemplificativo, veja-se o acórdão da Relação de Coimbra de 12-07-2011, proferido no processo n.º 1806/04.7TBPBL.C1, disponível em www.dgsi.pt, conforme se alcança das seguintes passagens do respetivo sumário:

“I - É entendimento jurisprudencial maioritário o de que o não pagamento de rendas – seja como causa de pedir de acção de dívida, seja como fundamento

de resolução do contrato de arrendamento – não tem a natureza de facto constitutivo, antes se configurando o seu pagamento como facto extintivo do direito a esse pagamento, cabendo o ónus de prova nesta matéria não ao autor, mas ao réu – artº 342º, nº 2, C.Civ..

II – Nesta problemática deve-se propender, pois, na consideração segundo a qual o pagamento das rendas, ou melhor, o seu não pagamento, não se distingue, no essencial, da dogmática jurídica do normal incumprimento, fazendo recair a sua alegação e prova no devedor.

III – A consideração de que apenas o invocado pagamento das rendas pelo réu pode ser levado à base instrutória significa que, quando o pagamento não tenha sido invocado, v.g. porque o réu que o devia alegar seja revel, o julgador não tem de incluir o não pagamento dessas rendas nos factos provados ou nos não provados, mas terá de extrair essa conclusão de não pagamento precisamente da não demonstração do contrário.”

Ora, na decisão da matéria de facto, o Tribunal apenas pode considerar os factos essenciais que integram a causa de pedir (ou as exceções) alegados pelas partes, bem como os factos instrumentais, complementares ou concretizadores que resultem da instrução da causa, e os factos de que tem conhecimento por via do exercício das suas funções (art. 5.º do CPC), estando-lhe vedado, por força do princípio da limitação dos atos consagrado no art. 130.º do CPC, conhecer de matéria que, ponderadas as várias soluções plausíveis da questão de direito, se mostra irrelevante para a decisão de mérito. São manifestações do princípio dispositivo e do princípio da economia processual que se impõem ao juiz da 1.ª instância aquando da seleção da matéria de facto provada/não provada na sentença, mas também na 2.ª instância, no tocante à apreciação da impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

Assim, conforme referido no acórdão da Relação de Lisboa de 27-11-2018, proferido no proc. n.º 1660/14.0T8OER-E.L1, a jurisprudência dos Tribunais superiores vem reconhecendo que “a reapreciação da matéria de facto não constitui um fim em si mesma, mas um meio para atingir um determinado objetivo, que é a alteração da decisão da causa, pelo que sempre que se conclua que a reapreciação pretendida é inútil – seja porque a decisão sobre matéria de facto proferida pela primeira instância já permite sustentar a interpretação do direito aplicável ao caso nos termos sustentados pelo recorrente, seja porque ainda que proceda a impugnação da matéria de facto, nos termos requeridos, a decisão da causa não deixará de ser a mesma – a reapreciação sobre matéria de facto não deve ter lugar, por constituir um ato absolutamente inútil, contrariando os princípios da celeridade e da economia processuais (arts. 2.º, n.º 1, 137.º, e 138.º do CPC).” Neste sentido, além dos

acórdãos aí citados - acórdãos da Relação de Guimarães de 10-09-2015, no proc. 639/13.4TTBRG.G1, e 11-07-2017, no proc. n.º 5527/16.0T8GMR.G1, da Relação do Porto de 01-06-2017, no proc. n.º 35/16.1T8AMT-A.P1, e do STJ de 13-07-2017, no proc. 442/15.7T8PVZ.P1.S1) -, destacamos ainda os acórdãos (todos disponíveis em www.dgsi.pt, embora com omissão de algumas passagens):

- da Relação do Porto de 07-05-2012, no proc. n.º 2317/09.0TBVLG.P1: “É um acto manifestamente inútil analisar a impugnação da decisão sobre a matéria de facto se os factos impugnados não tiverem qualquer relevância para a decisão da causa.”

- da Relação de Coimbra de 12-06-2012, no proc. 4541/08.3TBLRA.C1, conforme resulta do ponto II do respetivo sumário: “Não há lugar à reapreciação da matéria de facto quando o facto concreto objecto da impugnação não for susceptível de, face às circunstâncias próprias do caso em apreciação, ter relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma actividade processual que se sabe, antemão, ser inconsequente, o que contraria os princípios da celeridade e da economia processual.”

- do STJ de 17-05-2017, no proc. n.º 4111/13.4TBBRG.G1.S1: “III - O princípio da limitação dos actos, consagrado, no artigo 130.º do CPC, para os actos processuais em geral, proíbe, enquanto manifestação do princípio da economia processual, a prática de actos no processo - pelo juiz, pela secretaria e pelas partes - que não se revelem úteis para alcançar o seu termo. IV - Nada impede que tal princípio seja igualmente observado no âmbito do conhecimento da impugnação da matéria de facto se a análise da situação concreta evidenciar, ponderadas as várias soluções plausíveis da questão de direito, que desse conhecimento não advirá qualquer elemento factual cuja relevância se projecte na decisão de mérito a proferir.”

- da Relação de Lisboa de 24-09-2020, no proc. n.º 35708/19.8YIPRT.L1, em cujo coletivo também interveio a ora Relatora.

Em conclusão, ante a irrelevância decisória do facto vertido em G, decide-se, tão só, eliminá-lo do elenco dos factos não provados, sendo inútil qualquer reapreciação probatória a respeito do mesmo.

Da resolução do contrato de arrendamento com fundamento na cedência pela 1.ª Ré da fração arrendada

Na sentença fundamentou-se o decidido a este respeito nos seguintes termos: «De facto, refere o artigo 1083º, nº2, al. e) do Código Civil que “é fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio: a cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando

ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio”.

No entanto, cabia ao senhorio, aqui Autor, e que demonstrou a sua pretensão de ver o contrato resolvido com base naquele facto, fazer prova do mesmo, nos termos do artigo 342º, nº1 do Código Civil.

Ora, de facto, considerou-se provado que a Ré FS não comunicou ao Autor qualquer transmissão da sua posição de arrendatária. No entanto, não logrou o Autor fazer prova de que a Ré, FS, tenha tido conhecimento do referido contrato de arrendamento que o Autor alega, celebrado entre o Réu ÓP e os Réus NS e Constrogeral, Sociedade Unipessoal, Lda..

Mais, atenta a definição exposta na lei para contrato de arrendamento, não logrou o mesmo provar que tal contrato de arrendamento tenha efectivamente existido, na medida em que não se demonstrou que tenham sido pagas rendas pelos Réus NS e Constrogeral, Sociedade Unipessoal, Lda. ao Réu Pereira, nem que estes últimos tivessem acesso ao interior do locado em questão. Face ao exposto, desde logo se conclui que não existe fundamento para se resolver o contrato de arrendamento vigente entre as referidas partes, ao abrigo do artigo 1083º, nº2, al. e) do Código Civil.»

O Autor defende que deve ser declarada a resolução do contrato com fundamento no disposto no art. 1083.º, n.º 2, al. e), do CC.

Porém, uma tal pretensão apenas poderia eventualmente ser atendida caso tivesse sido modificada a decisão da matéria de facto no tocante aos factos vertidos nas alíneas A a F, o que, como vimos, não sucedeu.

Assim, sem necessidade de mais considerações, improcedem as conclusões da alegação de recurso a este respeito, não merecendo censura a sentença recorrida neste conspetto.

Da resolução do contrato de arrendamento com fundamento na mora no pagamento de rendas

Na sentença recorrida fundamentou-se o decidido a este respeito nos seguintes termos:

“Mais peticiona o Autor a resolução do contrato com fundamento na falta de pagamento de rendas, por parte da Ré FS, desde Agosto de 2019 até Abril de 2020.

E, mais uma vez, em abstracto, o contrato de arrendamento é resolúvel pelo senhorio com esse fundamento, nos termos do artigo 1083, nº 3 do Código Civil, que refere que “é inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário”.

No entanto, uma vez mais, socorrendo-se daquele facto para fundamentar a sua pretensão, cabia ao Autor fazer prova do mesmo, o que não ocorreu, conforme explicitado, pelo que se conclui que também não existe fundamento

para se resolver o contrato de arrendamento vigente entre as referidas partes, ao abrigo do artigo 1083.º, n.º 3 do Código Civil.”

Como já acima adiantámos, assiste em parte razão ao Autor, já que este não tinha o ónus de provar o facto atinente à alegada mora no pagamento de rendas, fundamento de resolução do contrato de arrendamento previsto no art. 1083.º, n.º 3, do CC.

Todavia, lembramos desde já, porque o Autor-Apelante parece olvidar este outro aspeto, o depósito da renda é facultativo (neste sentido, exemplificativamente, veja-se o acórdão da Relação de Lisboa de 08-04-2021, no proc. n.º 3379/18.4YLPRT.L2-6, disponível em www.dgsi.pt).

No que ora importa, a 1.ª Ré, na sua Contestação, não se defendeu, bem vistas as coisas, por impugnação ou sequer arguindo a exceção do pagamento da renda, antes alegou que, por factos imputáveis aos senhorios, deixou de lhe ser possível continuar a pagar a renda nos moldes acordados e que, por isso, a dado momento, passou a depositá-la, tendo efetuado depósitos liberatórios. Incumbia à 1.ª Ré provar os factos que alegou para obstar à procedência da ação com este fundamento (cf. art. 342.º, n.º 2, do CC), sendo certo que, como não os especificou separadamente, tais factos não podem ser considerados admitidos por acordo por falta de impugnação pelo Autor – cf. art. 572.º, al. c), do CPC.

Perante estes factos controvertidos da maior relevância para a decisão da causa, mais não resta do que determinar, ao abrigo do disposto no art. 662.º, n.º 2, al. c), do CPC, a anulação parcial da sentença, por ser indispensável a ampliação da decisão da matéria de facto.

Da litigância de má fé

Na sentença recorrida teceram-se a este respeito as seguintes considerações de direito (sublinhado nosso):

«Os Réus, na sua contestação vieram indicar que o Autor veio aos presentes autos alegar factos que sabe não corresponderem à verdade, apenas com o intuito de lograr obter a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre as partes.

Considera assim que o mesmo deve ser condenado numa multa por litigância de má-fé, num valor nunca inferior à compensação económica que pretendia obter.

Por sua vez, em relação a este ponto, o Autor afirmou ter apenas exercido um direito que lhe assiste.

Cumprе apreciar e decidir.

Indica o artigo 542.º, n.º1 do Código de Processo Civil que, de facto, “tendo litigado de má-fé, a parte é condenada em multa e numa indemnização à parte contrária, se esta a pedir”.

Acrescenta o nº2 daquele artigo que “diz-se litigante de má-fé quem, com dolo ou negligência grave: a) tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar; b) tiver alterado a verdade dos factos ou omitido factos relevantes para a decisão da causa; c) tiver praticado omissão grave do dever de cooperação; d) tiver feito do processo ou dos meios processuais um uso manifestamente reprovável, com o fim de conseguir um objetivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a ação da justiça ou protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão”.

Por outro lado, indicam Abrantes Galdes, Paulo Pimenta e Pires de Sousa, no seu Código de Processo Civil, p. 592 e 593, “o recurso legítimo aos tribunais não pode restringir-se àqueles que inequivocamente tenham a razão do seu lado”.

Conforme refere o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 02/06/2016, processo nº 1116/11.3TBVVD.G2.S11, relator: António Joaquim Piçarra, “deve continuar-se a ser cauteloso, prudente e razoável na condenação por litigância de má fé, o que só deverá ocorrer quando se demonstre, de forma manifesta e inequívoca, que a parte agiu dolosamente ou com grave negligência, com o fito de impedir ou a entorpecer a acção da justiça”.

Pelo que, tendo ambos os lados em consideração, deve o Tribunal fazer uma apreciação da actuação do Autor, tendo em conta os princípios que regem o processo civil, designadamente os princípios da cooperação, da boa-fé processual e do dever de recíproca correcção, por forma a decidir se aquelas condutas abstractamente integradoras de má-fé, foram praticadas com dolo ou culpa grave.

Ora, no presente caso, é manifesto que o Autor propôs uma acção perante o presente Tribunal, com fundamentos que bem sabia ou tinha, pelo menos, obrigação de saber, que não correspondiam à verdade.

Vejam os.

Veio alegar o Autor, para fundamentar a resolução do contrato de arrendamento, que a Ré não pagou as rendas de Agosto de 2019 até Abril de 2020, quando bem sabia, que, conforme já se referiu, em Julho de 2019 com efeitos no mês seguinte, revogou o mandato que havia dado ao banco Santander Totta para o mesmo receber o pagamento das rendas, meio pelo qual a Ré as pagava. Impediu desta forma que o pagamento fosse efectuado, precisamente na data em que refere terem sido deixadas de pagar as rendas. Além disto, que já seria suficiente para se demonstrar a sua má-fé na situação em apreço, a Ré pagou efectivamente as rendas que o mesmo refere não terem sido pagas, tendo, inclusive pago uma compensação nas rendas relativas aos meses de Agosto, Setembro e Outubro de 2019, conforme foi também já referido.

Ainda que o Autor não se tivesse apercebido no pagamento das rendas pela Ré, que foi feita de outra forma, não devia ignorar essa informação antes de vir intentar a presente acção, tendo obrigação de a indagar. Mas, mais se diga, que não se pode acreditar que o mesmo não tenha tido conhecimento. Isto porque as rendas a partir de Abril de 2020, data a partir do qual o Autor aceita o pagamento, foram feitas exactamente da mesma forma que as outras que o Autor alega não terem sido efectuadas.

Mas, mesmo que assim não fosse, foi o próprio que impediu o pagamento atempado das rendas referidas.

Perante o exposto não há dúvidas de que, em relação a este ponto, o Autor, conforme exige o preceituado artigo 542º, nº1 do Código de Processo Civil, agiu com dolo, ou, pelo menos, com negligência grave, tendo deduzido pretensão cuja falta de fundamento não devia ignorar, omitiu factos relevantes para a decisão da causa - veja-se o facto de não ter referido que revogou o mandato do banco nos termos do qual eram efectuadas as rendas - e fez, assim um uso manifestamente reprovável dos tribunais, com o fim de conseguir uma resolução do contrato de arrendamento, pelo que considera o presente Tribunal que o Autor actuou como litigante de má-fé.

Mas ainda em relação à questão do alegado trespasse que a Ré não havia comunicado ao senhorio, aqui Autor, ainda que a má-fé não seja tão manifesta como na questão anterior, muito se estranha que o mesmo não tenha verificado se o espaço efectivamente era ocupado pela referida empresa, baseando toda a sua alegação numa placa e num telefonema do qual resultou uma foto de um contrato sobre o qual a dita empresa nunca logrou vir juntar, ainda que intimada para tal.

Ora, conforme se refere no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 12/11/2020, relatora: Maria do Rosário Morgado, processo nº 279/17.9T8MNC-A.G1.S12, “a condenação como litigante de má fé assenta num juízo de censura sobre um comportamento que se revela desconforme com um processo justo e leal, que constitui uma emanação do princípio do Estado de Direito”.

O que se verifica no presente caso. É censurável a tentativa da resolução de um contrato de arrendamento e, ainda, um ganho económico, baseado unicamente em fundamentos que com dolo se sabe não serem atendíveis ou, pelo menos, não se devia desconhecer e, ainda que assim fosse, seria, conforme exposto, uma negligência grave e grosseira, e, ainda assim, reprovável.

Nesses termos será, desde logo, o Autor condenado enquanto litigante de má-fé, sendo condenado, nesses termos e ao abrigo do artigo 542º, nº1 do Código de Processo Civil, numa multa, que o presente Tribunal considera adequado

fixar em 5 U.C.

Mais requer a Ré FS, na sua contestação, que lhe seja atribuída uma indemnização em virtude da actuação em litigância de má fé, o que é admissível nos termos do já invocado artigo 542º, nº1 do Código de Processo Civil.

Mais refere o artigo 543º, nº1 daquele Diploma que a referida indemnização pode consistir “a) no reembolso das despesas a que a má-fé do litigante tenha obrigado a parte contrária, incluindo os honorários dos mandatários ou técnicos; b) no reembolso dessas despesas e na satisfação dos restantes prejuízos sofridos pela parte contrária como consequência directa ou indirecta da má-fé”.

Ora, não foram alegados pelos Réus quaisquer prejuízos sofridos em consequência da má fé, referindo-se apenas que, neste seguimento deverá o Autor ser condenado “no pagamento dos honorários do mandatário da parte contrária”, o que se enquadra na referida alínea a), pelo que deverá o valor de indemnização ser adequado a esses mesmos honorários.

No entanto, não existem elementos que permitam fixar, nesta sede, a importância da indemnização nos termos descritos, pelo que, ao abrigo do artigo 543º, nº3 do Código de Processo Civil, relega-se para momento posterior essa determinação, devendo as partes ser ouvidas e proferida após a decisão neste ponto.» (sublinhado nosso).

O Autor-Apelante discorda deste entendimento, afirmando ter sido feita uma errada interpretação dos factos.

Ora, como já adiantámos supra, o Tribunal recorrido fundamentou o decidido a este respeito, além do mais, em factos (destacados na citação com sublinhado) que, pese embora tenham sido alegados, não foram considerados provados (ou não provados), atinentes à revogação do mandato do Banco para cobrança de rendas e aos depósitos de rendas e ao conhecimento por parte do Autor destes mesmos factos. Logo, a anulação acima referida abrange naturalmente este segmento da sentença recorrida.

Uma nota final para dizer que, na sentença também se considerou o seguinte quanto à invocada ocupação ilegítima e ao enriquecimento sem causa: “Não se tendo logrado provar que tenha existido qualquer contrato de arrendamento entre os Réus, sem o conhecimento do senhorio, aqui Autor, nem se tendo logrado provar que os Réus NS e Constrogeral, Sociedade Unipessoal, Lda. têm acesso ao interior do locado em questão, não poderão ser os mesmos condenados por ocupação ilegítima, nem qualquer um dos Réus por enriquecimento sem causa.”

Embora o Autor afirme na sua alegação recursória que “(N)os presentes autos importa apurar da existência de fundamento para a resolução do contrato de

arrendamento, devido à cedência, não autorizada, do locado a terceiros, e ao não pagamento das rendas por parte da Ré FS, bem como da existência de fundamento para o pagamento pelos Réus ÓP, NS e Constrogeral – Sociedade Unipessoal, Lda. de uma indemnização ao Autor pela ocupação do locado e pelos rendimentos gerados à custa do seu património”, tal afirmação corresponde, tão só, à reprodução do teor do despacho de identificação do objeto do litígio, não tendo sido efetivamente suscitada qualquer questão a este respeito, pelo que, ante a matéria de facto provada, queda inalterado o decidido na sentença a respeito da ocupação ilegítima da fração e do enriquecimento sem causa por parte dos 2.º, 3.º e 4.ª Réus.

Assim, procedem em parte as conclusões da alegação de recurso, com a conseqüente anulação parcial da sentença recorrida nos termos acima referidos, ou seja, no tocante à decisão de absolvição da 1.ª Ré dos pedidos referidos em i)-b), ii) e iii) do petitório (resolução do contrato de arrendamento com fundamento na mora no pagamento de rendas e condenação no pagamento de rendas e indemnização pelo atraso na restituição do locado), bem como atinente à litigância de má fé, anulação que se destina à ampliação da decisão da matéria de facto quanto à factualidade alegada nos artigos 25.º e ss. da Contestação relativa à situação de impossibilidade não culposa de realizar a prestação ou mora do credor, com ulterior depósito de rendas, bem como ao conhecimento pelo Autor de tais factos.

As custas do presente recurso são da responsabilidade do Autor e da 1.ª Ré, na proporção de metade (artigos 527.º e 529.º, ambos do CPC).

*

III - DECISÃO

Pelo exposto, decide-se conceder parcial provimento ao recurso e, em consequência, anula-se parcialmente a sentença recorrida no tocante à decisão de absolvição da 1.ª Ré dos pedidos referidos em i)-b), ii) e iii) e a respeito da litigância de má fé, com vista a ampliação da decisão da matéria de facto quanto aos factos acima indicados (alegados nos artigos 25.º e ss. da Contestação), mantendo-se quanto ao mais a sentença recorrida.

Mais se decide condenar o Autor e a 1.ª Ré no pagamento das custas do presente recurso, na proporção de metade.

D.N.

Lisboa, 26-05-2022

Laurinda Gemas

Arlindo Crua

António Moreira