jurisprudência.pt

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 1496/19.2T8LSB.L1-2

Relator: PEDRO MARTINS
Sessão: 15 Setembro 2022
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO **CADUCIDADE**

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Sumário

I - A expressão ‘um quarto para habitação’ do prédio no contrato de arrendamento de 1971 vale, no caso, com o sentido de “cave para habitação”.
II – Os réus estão a ocupar a cave desde 1971, data da celebração daquele contrato, e não desde 1975, data da contratação da ré como porteira, pelo que a cessação destes serviços não implica a caducidade do contrato de arrendamento.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa os juízes abaixo identificados:

Herança de F, representada pela cabeça de casal M, intentou a presente acção comum contra E e J pedindo que:
os réus sejam condenados (i) a reconhecer o direito de propriedade da autora e a restituir-lhe o imóvel que ocupam; bem como (ii) a pagar-lhe, pela ocupação indevida, 30€/dia acrescidos de juros de mora, à taxa legal, desde a data da citação, até à sua efectiva desocupação; e, (iii) pelos danos causados no imóvel, o que se vier a apurar em execução de sentença.
A autora alega que é proprietária de um prédio e os réus ocupam a fracção do prédio designada na caderneta predial como “casa da porteira”; a ré iniciou funções de porteira no prédio em 12/08/1975; era remunerada, de acordo com o regulamento dos Porteiros de Lisboa, sendo uma parte da remuneração o ordenado e a outra parte o alojamento, pelo que a cedência da fracção à ré

estava unicamente ligada às funções que desempenhava como porteira [o que diz mais à frente não é igual; assim: o contrato em causa foi celebrado de acordo com o regulamento de trabalho para os porteiros de prédios urbanos, Portaria de 02/05/1975; na base XI/1 dessa Portaria, dispõe-se que: A remuneração dos trabalhadores abrangidos por esta portaria será satisfeita uma parte em dinheiro e outra em prestações não pecuniárias e no seu n.º 2 que as prestações não pecuniárias são constituídas pelo alojamento; existem tabelas e recibos de vencimento em que se encontram discriminados os valores de "ordenado da porteira" e recibo de "porteira alojamento" (docs.6 e 7)]; em 23/11/2006, a ré comunicou que a partir dessa data deixava de exercer funções como porteira; com a cessação do seu contrato de trabalho por motivo de reforma era expectável que a ré tivesse procedido à entrega da fracção referente à casa da porteira (acórdão do TRL *[que será o que está sumariado como de 01/02/1996, proc. 0008156]*), o que não fez, até hoje, apesar de ter sido interpelada por diversas vezes para proceder à devolução da casa; ainda acrescenta que é do seu conhecimento que foram realizadas obras na casa de porteira, o que soube aquando de uma vistoria realizada pela CML em 05/07/2007, posteriormente confirmada numa visita de rotina efectuada pelo responsável pela manutenção do prédio desde 2010; a autora não foi contactada em momento algum pelos réus sobre a pretensão da realização de obras na fracção ocupada pelos mesmos; as obras foram realizadas à revelia da autora e provocaram alterações à casa de porteira.
Os réus contestaram, alegando que o prédio identificado não está constituído em propriedade horizontal, pelo que não existe qualquer fracção designada como "casa de porteira" (conforme resulta da respectiva descrição predial (vd. doc.1 junto pela autora); os réus ocupam a cave do prédio identificado desde 01/06/1971, por via de contrato de arrendamento nessa data celebrado entre a anterior proprietária e o réu já no estado de casado com a ré; arrendou a referida cave para habitação, pela renda mensal de 470$, com a obrigação de efectuar por sua conta todas as obras de que a cave locada carecesse, conforme expressamente consta do contrato ora junto; os réus instalaram na referida cave a sua casa de morada da família, celebrando os contratos de fornecimento de água, electricidade, gás, telefone, etc., recebendo os seus amigos e familiares e a sua correspondência; desde o início do contrato de arrendamento, o réu sempre pagou as rendas da cave através da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP), que emitia os respectivos recibos em nome do réu (juntam, a título exemplificativo os relativos aos meses de Outubro e Novembro de 2018 - docs. 2 e 3); as rendas da cave locada foram regularmente actualizadas pela referida ALP, como procuradora dos senhorios, de acordo com os coeficientes legais, como se comprova com a última

actualização, por carta de 17/10/2018, que se junta (doc. 4); os réus são assim titulares do contrato de arrendamento da cave reivindicada pela autora, com todos os direitos e obrigações inerentes, que nada têm a ver com os derivados da relação laboral da ré com os proprietários do prédio dos autos; consequentemente, a cessação de funções da ré como porteira do prédio não teve qualquer efeito quanto à validade e eficácia do contrato de arrendamento; isto impede o efeito jurídico dos factos articulados pela autora, constituindo excepção peremptória, conducente à absolvição dos réus do pedido, por força do art. 576/3 do CPC; ainda acrescentam, a titulo de impugnação: como a própria autora confessa, que se aceita, a ré iniciou as suas funções de porteira do prédio em 12/08/1975, ou seja, mais de quatro anos depois do início do contrato de arrendamento, circunstância que, só por si, inviabiliza o pedido da autora; o alojamento dos réus na cave reivindicada pela autora não é, nem nunca foi, parte da remuneração da ré pelo exercício das suas funções de porteira do prédio; por fim, dizem que a autora alega, completamente a despropósito tendo em conta a causa de pedir e o pedido, a realização pelos réus de obras não autorizadas; tais factos são falsos, pois os réus não fizeram quaisquer obras novas na cave locada, apenas meras obras de conservação, a que, aliás, estavam obrigados pelo contrato de arrendamento celebrado com a primitiva senhoria; de resto, o auto de vistoria da Câmara Municipal de Lisboa (junto como doc.8 da autora) demonstra abundantemente que todas as deficiências verificadas no prédio, e na cave locada, resultam de causas exteriores (infiltrações de águas e humidade) devidas ao mau estado de conservação geral do imóvel; nenhuma das deficiências assinaladas na cave locada resulta da acção dos réus, mas, sim, de presumíveis rupturas na rede de abastecimento de águas e dos ramais de descarga de águas residuais; as obras de reparação exterior do imóvel cabem ao senhorio, nos termos do art. 1074 do CC, pelo que os réus não podem ser responsabilizados por obras que não fizeram, nem podiam fazer; concluem que a presente acção carece de qualquer fundamento, quer quanto à restituição da cave em questão quer quanto à indemnização peticionadas.
A autora replicou, impugnando os factos base da excepção deduzida pelos réus e os efeitos que deles os réus pretendem retirar: o contrato de arrendamento não respeita à cave/casa da porteira, mas a um quarto para habitação como consta do contrato, pelo que os réus não são arrendatários da cave reivindicada; a cave/casa de porteira que os réus ocupam é composta por duas divisões, como se apura do doc. 8, página 4, junto com a PI; foi depois de iniciar as funções de porteira no prédio que os réus passaram a ocupar, além do quarto, a cave/casa de porteira; e a relação laboral tinha como contrapartida a utilização da cave.

Depois de realizada a audiência final, foi proferida sentença julgando a acção totalmente improcedente e em consequência, absolvendo os réus dos pedidos.
A autora vem recorrer desta sentença – para que seja revogada e os réus sejam condenados como pedido – terminando as suas alegações com conclusões em que impugna alguns pontos da decisão da matéria de facto, argúi uma nulidade e põe em causa a improcedência da acção.
Os réus contra-alegaram no sentido da improcedência do recurso da autora.
Questões que importa decidir: a impugnação da matéria de facto, a nulidade e a impugnação da improcedência da acção.
*
Foram dados como provados os seguintes factos que importa à decisão daquelas questões [o facto 8-A foi acrescentado por este TRL com os fundamentos referidos abaixo]:
1\ O prédio urbano sito em São Jorge de Arroios, na Rua A, 16 e 16-A, em Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 000/19881000, da freguesia de São Jorge de Arroios, foi adquirido em comum e sem determinação de parte ou direito por ML, MP, FC, FD, MR e GH.
2\ O prédio 1 mostra-se inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 000 da Freguesia do Alto do Pina, sendo titular FO – Cabeça de casal da Herança de.
3\ O referido prédio é composto por cave, rés-do-chão, três andares e logradouros.
4\ O réu é casado com a ré.
5\ No dia 01/06/1971, o réu marido, já no estado de casado com a ré, celebrou com o à data senhorio o contrato de arrendamento junto a fls. 28 dos autos.
6\ No referido contrato é referido que as partes “ajustam entre si o arrendamento de um quarto para habitação” do prédio 1.
7\ Foi fixada a renda mensal de 470$ e que “todas as obras a serem efectuadas na habitação serão por conta do inquilino.”
8\ Desde 01/06/1971, os réus instalaram na referida cave a sua casa de morada da família, celebrando os contratos de fornecimento de água, electricidade, gás, telefone, recebendo os seus amigos e familiares e a sua correspondência.
8-A\ A cave que os réus ocupam é composta por duas divisões, com a área bruta privativa de 55,66m2 + 3,6m2 de área bruta dependente; foi avaliada pelas finanças em 04/12/2012, tendo-lhe sido atribuído o valor patrimonial actual (CIMI) de 28.374,38€; o ano da inscrição na matriz é de 2009.
9\ Desde 1971, o réu pagou as rendas da cave locada aos senhorios, através da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP), que emitia os respectivos recibos em nome do réu.
10\ As rendas foram actualizadas pela ALP.

11\ A ré iniciou as funções de porteira no referido prédio em 12/08/1975.
12\ Na altura, a ré inscreveu-se no Sindicato dos contínuos e porteiros.
13\ Pelo desempenho das suas funções de porteira, a ré recebia um ordenado.
14\ Em 23/11/2006, a ré comunicou que a partir dessa data deixava de exercer funções como porteira.
15\ A ré foi interpelada por diversas vezes para proceder à devolução da casa de Porteira.
16\ O auto de vistoria da Câmara Municipal de Lisboa, junto a fls. 16 e seguintes demonstra as deficiências verificadas no prédio e que resultam de infiltrações de águas e humidade.
*
Da impugnação da decisão de facto
A autora impugna a decisão do tribunal recorrido relativamente aos factos 8 e 9 e às seguintes afirmações de facto feitas pela autora e dadas como não provadas:
i) a cedência da cave à ré esteve unicamente ligada às funções que desempenhava como porteira.
ii) em 1975, os réus passaram a ocupar, além do quarto referido no contrato de arrendamento, a cave/casa de porteira.
Quanto a estas quatro subquestões, o tribunal recorrido fundamentou assim a sua decisão:
Relevaram os seguintes documentos juntos aos autos:
- Certidão predial junta a fls. 6v e ss.; caderneta predial junta a fls. 7v. e ss.; carta da ré junta a fl. 12; cartas da ALP de fls. 12v e 13; extracto de conta de fl. 13v; informação de fl. 14; intimação de fls. 14v e 15; auto de vistoria de fls. 16 e ss.; contrato de arrendamento de fl. 28; recibos de fls. 29 e ss.
Considerou-se o depoimento das seguintes testemunhas:
P, que desde 2018 conhece o prédio dos autos por lá realizar trabalhos; MG, que desde 2018 conhece o prédio dos autos por lá fazer limpezas; A, amigo dos réus desde 1966/1967; M, amigo dos réus desde 1970; ME, amiga dos réus desde 1973.
Concretizando:
Os factos provados decorrem da prova documental junta, conjugada com os depoimentos das testemunhas arroladas e que, com conhecimento direito dos factos, relataram a vida dos réus na fracção dos autos ao longo das últimas décadas.
[…]
As testemunhas A, M e ME, amigas dos réus desde a década de 1960/1970, relataram a vida destes ao longo das apontadas décadas.
Relataram que os réus residem na cave do prédio em questão desde que para

lá foram viver, e que só mais tarde a ré começou a desempenhar funções de porteira. Sem grande precisão, as testemunhas indicam o início das funções de porteira em 2/3 anos após os réus terem ido viver para o prédio. Mas precisaram que os réus foram "para lá" com arrendamento.
Assim, resultou provado o descrito em 8.
Os factos descritos em 9 e 10 não foram impugnados e estão reflectidos nos documentos de fls. 29 e ss.
[…]
As testemunhas A e M […]
[…] confirmaram que os réus pagam renda pela cave.
[…]
Cremos que as testemunhas depuseram de forma convincente, nas partes acima assinaladas.
Relativamente à factualidade não provada, importa consignar que os depoimentos testemunhais foram irrelevantes para desmonstração dos factos negaram a sua veracidade.
[…]
No que concerne ao arrendamento de um quarto, como é alegado, e à ligação da cedência da cave ao exercício das funções de porteira, importa ter presente que as testemunhas esclareceram que o arrendamento aconteceu em primeiro lugar e que só depois a ré começou a desempenhar as funções de porteira.
Coube ainda às testemunhas esclarecem que o arrendamento foi sempre da cave inteira e não apenas de um quarto, como consta do acordo escrito.
Face a tanto, resultou não provada a factualidade apontada.
A autora diz o seguinte contra isto [transcreve-se directamente do corpo das alegações, na íntegra, excepto quanto à parte de Direito que será transcrita mais à frente, também na íntegra, embora sempre com simplificações]:
[…] da análise do contrato resulta uma realidade diferente:
O contrato de arrendamento junto pelos réus como doc.1, não respeita à cave/casa da porteira objecto dos autos.
Nesse contrato junto pelos réus está expresso que os abaixo assinados ajustam entre si o arrendamento de um quarto para habitação do prédio […]
O que significa que contrariamente ao alegado pelos réus, estes não são titulares do contrato de arrendamento da cave reivindicada.
A cave/casa de porteira que os réus ocupam sem qualquer título, é composta por duas divisões, como se apura do doc. 8, página 4, junto com a petição inicial.
Inexistindo contrato de arrendamento relativo ao imóvel reivindicado e não alegando os réus qualquer outra causa que legitime a sua ocupação, inexiste qualquer facto que impeça o efeito jurídico dos factos articulados pela autora.

A ré iniciou as funções de porteira no referido prédio em 12/08/1975.
A ré era remunerada de acordo com o regulamento dos Porteiros de Lisboa.
Sendo que uma parte da remuneração era o ordenado.
E outra parte o alojamento, cfr. recibos de vencimento juntos com a petição inicial como docs.6 e 7 juntos com a petição inicial.
E foi nesta altura, no ano de 1975, que os réus passaram a ocupar, além do quarto, para o qual tinham celebrado o contrato de arrendamento que juntam com a contestação, a cave/casa de porteira que a autora reivindica.
E a relação laboral que tinha como contrapartida a utilização da cave, terminou no dia 23/11/2006, pelo que inexiste desde essa data, qualquer título que legitime a ocupação da cave pelos réus.
Os factos 8 e 9 deveriam ter sido dado como não provados, com base na prova produzida.
E quanto aos factos dados como não provados, nomeadamente os identificados sob (i) e (ii), deveriam, ao invés, ter sido dados como provados, por resultarem da prova realizada.
Vejamos:
Quanto a 8 apenas poderia ter sido dado como provado que desde Junho de 1971, os réus celebraram contrato de arrendamento de um quarto […]
Este facto resulta da mera análise do contrato de arrendamento de fl. 28.
Quanto a 9 […] resulta da análise do documento de fl. 28, que o réu apenas arrendou um quarto.
<u>Apreciação:</u>
Note-se que a autora não indica uma passagem que seja de qualquer depoimento que tenha sido prestado, apesar de ser evidente que as decisões do facto 8 e da alegação (ii) dependeram e dependiam de prova testemunhal.
Ou seja, a autora limita-se a fazer crer que um simples documento – contrato de arrendamento – pode decidir a sorte das decisões quanto ao facto 8 e quanto à alegação (ii), sem ter em consideração a prova testemunhal indicada pelo tribunal recorrido e que nenhum documento poderia levar, só por si, a decisões diferentes.
Veja-se melhor:
Quanto a 8, do que se trata é do que de facto os réus fizeram e não aquilo que resultava ou não do contrato. Pelo que, não tendo a autora dito uma palavra que fosse contra a prova testemunhal invocada pelo tribunal para dar como provado o facto 8, esta impugnação fica desde logo afastada. Aliás, do que se trata, em vez de o facto 8 ser contrariado pelo documento/contrato, é de o facto 8, provado por vários depoimentos, servir para interpretação do documento/contrato (como conduta posterior que desvela o que as partes quiseram com ele).

O mesmo se diga, desde logo, da impugnação da decisão da alegação não provada sob (ii): a autora não invoca a mínima prova de que os réus só passaram a ocupar a cave em 1975, tendo aliás os réus provado o contrário, como se vê no facto 8.
Quanto ao facto 9: de novo, do que se trata é daquilo que o réu fez e tendo em conta que ocupou toda a cave depois da celebração do contrato, como resulta do facto 8, não há dúvida de que os pagamentos que fez, ao menos da sua perspectiva, eram para pagamento da renda de toda a cave e não só do quarto.
Mas, mesmo objectivamente é isso que resulta de uma série de considerações, que são as seguintes:
(i) a cave ocupada pelos réus é composta por duas divisões, com a área bruta privativa de 55,66m2 + 3,6m2 de área bruta dependente; foi avaliada pelas finanças em 04/12/2012, tendo-lhe sido atribuído o valor patrimonial actual (CIMI) de 28.374,38€; o ano da inscrição na matriz é de 2009 (caderneta predial urbana emitida pela autoridade tributária e aduaneira – documento junto com a petição inicial, páginas 1 a 4 de 9).
Este facto está provado por documento autêntico, apresentado pela autora e não posto em causa pelos réus, e é aditado aos factos provados ao abrigo dos artigos 663/2 e 607/4 do CPC.
(ii) Em 1971 os 28.374,38€ correspondiam a 553,73€, ou seja, a 111.012$90 - utilizou-se a ferramenta de actualização de valores com base no IPC, do INE – Instituto nacional de estatística, a que se pode aceder com a ligação https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ipc;
(iii) *Grosso modo*, a base do valor de um arrendamento é calculado de modo a amortizar o valor de compra de um prédio em 20 anos (por exemplo, num sítio de uma empresa consultora imobiliária, para a qual remete a seguinte ligação: A taxa de rentabilidade de um investimento imobiliário: "Há várias fórmulas simples que ajudam os investidores imobiliários mais analíticos a decidir comprar um determinado bem para investir as suas poupanças. Se quer rentabilizar o imóvel, utilize estas fórmulas: Exemplos para um apartamento adquirido por 100.000€ A) Taxa de capitalização anual bruta (Yield bruta): Se o valor das rendas durante 20 anos perfizerem 100.000€, o retorno bruto é de 5% ao ano. A taxa de 5% é tida como uma taxa aceitável. Fórmula: Renda anual ÷ Valor de aquisição. Exemplo: Valor do imóvel: 100.000€. Renda: 450€/mês x 12 meses = 5400€/ano x 20 anos = 108.000€. Neste exemplo, com uma aquisição de 100.000€ e uma renda mensal de 450€, obtemos uma Yield bruta de 5,4%. Temos aqui uma taxa anual bruta de 5.400€ ÷ 100.000€ = 5,4%").
Assim, aquele valor de 111.012,90$ daria (a dividir por 20 e depois por 12 =) 462,55$. Este valor indicia que o valor de 470$ era o valor da renda mensal

por toda a cave e não por ¼ dela.
(iv) no anexo I da Portaria de 02/05/1975, publicada no Boletim do Ministério do Trabalho n.º 18, de 15/05/(que estabelece o regime de regulamentação de trabalho para os porteiros de prédios urbanos), páginas 731 a 734, http://bte.gep.msess.gov.pt/completos/1975/bte18_1975.pdf,
alterada pela Portaria de 20/06/1975 publica no BMT 24, de 29/06/1975 (http://bte.gep.msess.gov.pt/completos/1975/bte24_1975.pdf), páginas 1027 a 1028, consta, entre o mais, que
BASE XI
(Remuneração do trabalho)
1. A remuneração dos trabalhadores abrangidos por esta portaria será satisfeita uma parte em dinheiro e outra em prestações não pecuniárias.
2. As prestações não pecuniárias são constituídas pelo alojamento, avaliado nos termos do anexo I.
3. As remunerações mínimas satisfeitas em dinheiro correspondem aos valores constantes do anexo II, depois de deduzidas as prestações não pecuniárias previstas no número anterior.
Anexo I
1. O valor global a atribuir à habitação do porteiro resultará da multiplicação do número de divisões da mesma (excluindo cozinhas, casas de banho, corredores e halls) por um quantitativo que não poderá ser superior àquele que vier a ser apurado nos termos do número seguinte.
[…]
4. O quantitativo a atribuir a cada divisão da habitação do porteiro, segundo o disposto no n.º 1, não poderá em nenhum caso ultrapassar 500$.
5. O valor global da habitação do porteiro não poderá exceder 25% da respectiva remuneração.
ANEXO II
Número de ocupações (excluindo lojas) – remunerações
De 15 a 20 ocupações 3300$
[…] […]
[com a portaria que a alterou, o valor mínimo passou a ser de 4000$]
1. Todos os porteiros que, embora em prédios com menos de quinze ocupações, desempenhem as suas funções a tempo inteiro terão direito ao vencimento mínimo mensal de 3300$ *[com a portaria que a alterou, o valor mínimo passou a ser de 4000$].*
2. O salário horário mínimo a pagar, nos casos em que é admitida a prestação de trabalho a tempo parcial, será de 20$ *[com a portaria que a alterou, o valor mínimo passou a ser de 24$].*
O regulamento dos porteiros de Lisboa, invocado pela autora, não mexe nestas

matérias, como se pode ver em https://pt.scribd.com/document/228638268/Regulamento-Dos-Porteiros-de-Lisboa.
(v) Em 1971 os 500$ referidos acima (anexo I/n.º4) correspondiam a 1,34€ => 268,65$ por cada divisão - utilizou-se a ferramenta de actualização de valores com base no IPC, do INE – Instituto nacional de estatística, a que se pode aceder com a ligação https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ipc. O que serve para demonstrar que o valor de 470$ por um quarto de tal cave é um absurdo.
(vi) na Portaria 20956, de 10/12/1964 (tabela de isenções de contribuição predial), falava-se de rendas para uma habitação de 2 divisões com o valor anual de 2400$, isto é, de 200$/mês. 2400$ em 1964 correspondiam a 18,58€ em 1971 = 3725$ = 310$50/mês, muito abaixo dos 470$ que o réu pagava, o que demonstra o absurdo de se pagar 470$ por um quarto de uma habitação de 2 divisões. 5640$ (= 470$ x 12) em 1971 correspondiam a 3634,74$ em 1964, o que correspondia ao escalão de classe/grupo mais baixo de uma habitação com 3 divisões. Ou seja, havia habitações com 3 divisões que o réu podia pagar com tal valor. O que reforça o absurdo de se supor que a renda de 470$ é a renda de um quarto.
(vii) Na regra 5ª dessa portaria esclarece-se que "O número de compartimentos ou divisões considerado na tabela anexa não inclui vestíbulos, cozinhas, despensas, casas de banho, retretes, corredores e outras divisões de função similar à de qualquer dessas divisões."
Depois de tudo o que antecede, supor que um adulto, casado, vá viver com a mulher para um quarto (e é só disto que se trata na lógica da tese da autora), que não inclui vestíbulos, cozinhas, despensas, casas de banho, retretes, corredores, etc., e que pague 470$/mês pelo mesmo, só pode ser considerado um absurdo.
(viii) No extracto da conta da autora na ALP de Agosto de 2006 junto pela autora – que não é um recibo como lhe chama a autora -, consta um movimento a débito, como ordenado porteira no valor de 115,96€ e um movimento a crédito a favor da autora de 25,89€ com o título de rec. port. = alojamento. No recibo da renda emitida pelo ALP em nome do réu consta o valor de 9,60€. Isto demonstra que o valor de alojamento calculado para a ré, não é igual ao valor da renda que o réu tem estado a pagar.
E não se diga que o valor daquele é superior a este, porque tal não tem relevo, pois, como resulta do que se diz acima, o valor do "alojamento" é calculado nos termos da Portaria que estabelece o regulamento de trabalho dos porteiros, enquanto o valor das rendas resulta do valor inicial com as actualizações extraordinárias das rendas antigas (como consta dos recibos). E não se diga, também, que o recibo passado pela ALP ao réu refere como

morada ‘Qua’ [morada que não é a do destinatário da carta, que, essa, refere a cave], o que será uma abreviatura de ‘quarto’, porque tal corresponderá apenas à cópia, pela ALP, do que consta do contrato e, por isso, não tem relevo autónomo.
(ix) nesse mesmo extracto, consta que a renda da habitação 3D, tal como a da habitação do RCD, foram, cada uma, de 119,96€ em Agosto de 2006; este valor correspondia, em Junho de 1971 a 2,59€, ou seja, ou seja, 519,25$. O 3D e o RCD têm, cada um, a área de 118,52m2 (o 3D = 106,62 m2 + 11,9 m2; o RCD 101,27m + 17,25m2, segundo as folhas 4 a 9 da caderneta predial junta pela autora). Ou seja, se fosse como defende a autora, o réu, por um quarto de uma habitação com 59m2 (ou seja, provavelmente, no máximo, 15m2) pagaria quase tanto como outros arrendatários por habitações com 118,52m2. Ou seja, quase 8 vezes mais. O que é um absurdo quase inconcebível.
(x) O valor equivalente a um SMN em 1971 era de cerca de 1732$16.
O que se diz com base no seguinte:
Em 27/05/1974, foi instituído pelo DL 217/74, de 27/05, o salário mínimo nacional em Portugal, correspondente a um valor estimado como equivalente ao mínimo necessário para que um trabalhador pudesse viver, supostamente, com o mínimo de dignidade [embora o valor desse SMN, mesmo que multiplicado por 2, fique muito longe dos valores achados para o orçamento mínimo das despesas familiares de pai, mãe e dois filhos menores…]. Esse valor era de 3300$/mês. Em 16/06/1975 esse valor passou a ser de 4000$ (DL 292/75, de 16/06). Em 1969, com base nos estudos que permitiram a fixação daquele valor, falava-se no valor 1495$60, que correspondia em 1975 a 3244 escudos, actualizado com o índice 2.169.
Neste sentido, veja-se o estudo Uma abordagem histórica dos padrões de rendimento mínimo em Portugal, de José António Pereirinha e Francisco Branco, p. 55-84, https://doi.org/10.4000/lerhistoria.671, em Ler História, 64 | 2013 Do Corporativismo ao Estado Social Democrático, Dossier: Do Corporativismo ao Estado Social Democrático: Instituições e Projetos, números 54 e 56 à margem do texto:
“Em 1969, já sob o Governo de Marcelo Caetano, foi realizado um novo estudo cujo relatório final considerava as conclusões de 1965 insatisfatórias. Este novo trabalho foi desenvolvido na base de «uma lista exaustiva de todos os bens e serviços que se consideram indispensáveis a um trabalhador não qualificado e à sua família (...) e não só as relativas à manutenção da vida e da capacidade de trabalho (...) mas também as ligadas à obtenção de um mínimo social compatível com a dignidade humana».
[…]
Este estudo viria a estabelecer, para 1969, o valor mensal de remuneração

mínima de 1495,6 escudos para um trabalhador isolado, residente em Lisboa […]. Se, como estava previsto no IV Plano de Fomento, fosse fixado, em 1975, um salário mínimo que correspondesse ao valor do salário assim calculado, actualizado pelo Índice de Preços no Consumidor, o valor desse salário mínimo mensal para um trabalhador isolado, residente em Lisboa e não integrado em qualquer esquema de previdência, seria de 1495,6 * 2.169 = 3244 escudos. 1495$60 em 1969 correspondiam a 1732$16 em 1971.
Ora, é também dificilmente concebível que um adulto gastasse cerca de 27% de um SMN para pagar, não uma casa muito pequena para onde fosse viver com a mulher, mas um simples quarto (que seria só mesmo ¼ apenas) dessa casa.
(xi) O arrendamento de um quarto para habitação (habitação implica a ideia de residir, muito mais amplo do que apenas 'dormir') de um casal implica necessariamente a utilização da cozinha e da casa de banho e das passagens para essas divisões a partir do quarto e da porta da entrada, ou seja, vestíbulos e corredores; ora, não tendo sido prevista essa utilização no contrato, tal implica necessariamente que a expressão "quarto para habitação" tenha sido utilizada num sentido muito mais amplo do que o linear que pode ser dado a 'quarto'.
(xii) Não há qualquer prova – aliás, tudo aponta em sentido contrário, como por exemplo, o ano da inscrição na matriz, 2009 – que o edifício em causa estivesse constituído em propriedade horizontal à data do contrato, 1971, não estando, por isso, dividido em fracções autónomas. O que de novo aponta para que a expressão 'quarto' não possa ser lido com o sentido linear que a autora lhe dá.
(xiii) a expressão "um quarto para habitação" do prédio, a ser considerada no seu sentido literal, era indeterminada não possibilitando a identificação do objecto do contrato: seria um quarto num edifício com mais de uma dezena de habitações, sem um critério para a concretização de a qual diria respeito.
Tendo tudo isto em consideração, a ilação a tirar, para efeitos do facto (9) e das alegações de facto (i) agora em causa, é que, em relação a 9 se deve manter o que aí consta, visto que tudo (estas treze considerações) aponta, tal como decidido na sentença recorrida, para que o réu estava a pagar as rendas da cave, e não as rendas de um quarto da cave e que deve continuar 'não provado' o alegado (i) pela autora a propósito da cedência da cave.
Improcede, por isso, no seu todo, a impugnação da decisão da matéria de facto.
*
Do recurso sobre matéria de direito
A fundamentação da sentença recorrida, foi, na parte que importa – já não

importa, por exemplo, tudo o que tem a ver com obras e danos e com a indemnização pedida, matéria que a autora deixou cair no recurso -, a seguinte, com alguma simplificação:
A autora intentou uma acção de reivindicação, alegando a propriedade da fracção cuja restituição pede, o pedido do reconhecimento desse domínio e a condenação dos réus na restituição da fracção, livre e desocupada.
A presunção da propriedade que resulta do art. 7 do Código de Registo Predial não foi ilidida pelos réus, nos termos do art. 350 do Código Civil, daí que fique assente.
Dos factos provados resultou que, num primeiro momento, os réus celebraram com o anterior proprietário um contrato de arrendamento que legitimou a ocupação da fracção.
É verdade que o contrato apenas menciona o arrendamento de "um quarto", mas desde aquela data que os réus instalaram na referida cave a sua casa de morada de família, celebrando os contratos de fornecimento de serviços domésticos, recebendo os seus amigos e a sua correspondência.
Cremos que o contrato de arrendamento junto pelos réus, por razões que desconhecemos e apesar do ali escrito, respeita a toda a cave objecto dos autos e permitiu-lhes a sua ocupação.
Mais resultou provado que, desde aquela data, sempre os réus pagaram as rendas acordadas.
Desta forma, os réus são assim legítimos titulares do contrato de arrendamento da cave reivindicada pela autora, com todos os direitos e obrigações inerentes, que nada têm a ver com os derivados da relação laboral da ré com os proprietários do prédio dos autos.
O desempenho das funções de porteira por parte da ré surgiu mais tarde, e não alterou em nada a ocupação da casa pelos réus.
Desta forma, a cessão do contrato de trabalho como porteira, não tem relevo no arrendamento, ao contrário do defendido pela autora.
Ao tempo do início da relação laboral era aplicável ao caso o art. 1093/1-f do CC, que dispunha a caducidade do arrendamento, se o arrendatário deixasse de prestar ao proprietário ou ao senhorio os serviços pessoais que determinaram a ocupação do prédio.
Para Pires de Lima, in RLJ, ano 99, p. 94, a ideia daquela alínea f era a de que o arrendamento só devia estar sujeito ao regime proteccionista das leis do inquilinato, quando se tivesse em vista especialmente arrendar e não apenas ceder casa para o inquilino dar cumprimentos a obrigações emergentes de outro contrato ou de outra situação jurídica ou para facilitar o exercício de certa actividade pessoal.
Nestes casos o contrato devia caducar pela cessação da actividade pessoal e o

dono do prédio podia obter a respectiva restituição.
Actualmente o art. 1051/-g do CC, na redacção do art. 2/2 da Lei 6/2006, de 27/02, veio consagrar o mesmo princípio, aliás na esteira do art. 64/1-j do RAU. Só que, aqui, a cessação dos serviços pessoais eram causa de resolução do contrato, enquanto na nova norma é um caso de caducidade.
De qualquer modo, a resolução do arrendamento pressupunha que a entrega do locado decorreu da celebração do exercício das funções de porteira.
Ora, no caso dos autos e como acima vimos, o arrendamento foi acordado antes do início de tais funções, pelo que a as normas citadas não se aplicam.
Aqui chegados, é evidente que o pedido terá de improceder, já que, apesar de reconhecido o direito de propriedade, a restituição terá de ser recusada, uma vez que os réus têm título legítimo para a sua ocupação.
*
Contra isto, a autora diz o seguinte:
[…] o juiz *a quo* não ignora que os réus celebraram o arrendamento de um quarto, que nem sequer foi alegado ter qualquer ligação com a casa que ocupam, mas insiste na estranha tese de que "cr[ê…] que o contrato de arrendamento junto pelos réus, por razões que desconhecemos e apesar do ali escrito, respeita a toda a cave objecto dos autos e permitiu-lhes a sua ocupação."
O juiz *a quo* decidiu pela improcedência da acção, por razões que desconhece e apesar do que estava escrito no contrato de arrendamento de um quarto […] impedindo a autora de reaver a cave, em relação à qual os réus nunca tiveram qualquer título que legitimasse a sua posse, à excepção do período que a ré exerceu as funções de porteira.
Percorrendo a factualidade apurada, temos como provado que o anterior proprietário do prédio celebrou com a ré um contrato de trabalho, com prazo certo, para esta proceder aos serviços de limpeza do prédio e para ser porteira do mesmo e que, durante a vigência desse contrato de trabalho, teria a mesma o direito de utilizar, para sua habitação e do seu agregado familiar, a "casa da porteira".
Mais se apurou que foi por diversas vezes interpelada para deixar devoluta a casa da porteira e entregar as respectivas chaves.
Provado ficou, ainda, que a ré deixou de prestar serviços de porteira à autora desde 2007, permanecendo os réus a habitar a fracção dos autos.
[…]
Por conseguinte, não pode deixar de concluir-se, desde já […] que, com a referida denúncia, findou o contrato de trabalho celebrado entre as partes.
[…]
Nunca existiu nenhum contrato de arrendamento da cave e, como tal, os réus,

não têm […] qualquer título que legitime a ocupação dessa mesma cave. […].
*
Apreciação:
Pelas razões expostas na parte da fundamentação de facto - excepto as (viii) e (ix) que se referem a factos que não constam dos factos provados e que, por isso, não podem ser agora tomados em consideração –, para as quais se remete, e tendo em conta os factos provados 7, 8, 8-A e 9, bem como o disposto no artigo 236 do CC, a expressão utilizada no contrato de arrendamento celebrado entre o réu e o anterior proprietário, em 1971, de que se tratava do arrendamento "de um quarto para habitação", vale com o sentido "da cave para habitação" e não de um quarto para habitação e muito menos de um qualquer quarto, não se sabe qual, no edifício em causa, como sugere a autora.
É só esse o sentido que as partes no contrato podem ter atribuído à expressão "um quarto para habitação" utilizada no contrato, tendo em conta que o réu era casado e o valor de 470$ não tinha qualquer correspondência com o valor de um simples quarto nessa cave e no próprio dia do contrato os réus terem instalado na referida cave a sua casa de morada da família. Na dúvida sobre o sentido da declaração sempre seria este o sentido que teria de prevalecer, por força do art. 237 do CC já que se trata de um negócio oneroso e nestes prevalece o sentido da declaração que conduzir ao maior equilíbrio das prestações. E a tal não é obstáculo o disposto no art. 238 do CC, visto que este sentido tem um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso e as razões determinantes da forma do negócio não opõem a essa validade.
Têm assim pertinência as consequências que a sentença recorrida tirou da consideração de que se tratava de um arrendamento da cave para habitação, para a improcedência da acção e fica afastada a argumentação de sentido contrário da autora.
Pois que o contrato celebrado com a ré, para a prestação de serviços de porteira, ocorreu 4 anos depois disso e não foi ele a causa da ocupação nem a fonte que a legitimava. Pelo que a cessação de contrato de porteira, não implicou a caducidade do contrato do arrendamento. Tanto que, ainda à data da contestação, mais de 15 anos depois de a ré deixar de ser a porteira, o réu continuava a pagar a renda de acordo com as actualizações das rendas e a autora, através da ALP, continuava a emitir os recibos das rendas pagas pelo réu, com quem tinha sido celebrado o contrato de arrendamento.
Tendo, por isso, os réus título suficiente para a ocupação da cave, não a têm de restituir nem de pagar à autora seja o que for pela sua utilização para além da renda que o réu já paga pelo gozo da mesma.

*
Pelo exposto, julga-se o recurso improcedente.
Custas de parte pela autora (que é quem perde o recurso).

Lisboa, 15/09/2022
Pedro Martins
Inês Moura
Laurinda Gemas