

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 343/19.0T8ACB.C1

Relator: CRISTINA NEVES

Sessão: 24 Janeiro 2023

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: ANULADA A DECISÃO

LOCAÇÃO DE PRÉDIO URBANO PARA HABITAÇÃO

FORMA DO CONTRATO

FORMALIDADE AD PROBATIONEM

NULIDADE POR FALTA DE FORMA

CONFISSÃO DECORRENTE DE REVELIA DO RÉU

Sumário

I-A exigência de redução a escrito dos arrendamentos urbanos, constante do artº 1069 nº1 do C.C., constitui uma formalidade ad probationem, podendo o documento escrito ser substituído, para efeito de prova, ao abrigo do artigo 364.º do CC, por confissão expressa, quando invocado pelo senhorio, uma vez que a exceção constante do seu nº2, apenas se mostra estabelecida a favor do arrendatário.

II-Esta exigência não se mostra suprida pela cominação decorrente da revelia absoluta da parte R., pois que a confissão de factos dela decorrente, conforme decorre do disposto no artº 567, nº2, do C.P.C., é uma confissão ficta, abrangendo apenas os factos que não sendo indisponíveis, não exijam qualquer forma especial para a sua prova, conforme decorre expressamente do disposto no artº 568, alínea d), do C.P.C.

III-Nessa medida, resultando dos autos que foi concedido o gozo de uma fracção, pelo seu proprietário, para habitação de um terceiro, mediante o pagamento de uma contrapartida pecuniária mensal, deve considerar-se que estes factos integram o tipo contratual de locação de prédio urbano para habitação, nulo, por não se verificarem os requisitos de forma previstos no artº 1069 nº1 do C.C., nulidade esta de conhecimento oficioso (artsº 220 e 286

do C.C.)

IV- Interposta acção tendo como objecto a celebração de contrato de arrendamento para habitação, cuja resolução é peticionada nos autos, com o consequente despejo da arrendatária, a fixação do valor deve obedecer ao disposto no artº 298 nº1 do C.P.C., não obstante a tal a declaração de nulidade deste contrato.

Texto Integral

Juiz Desembargador Relator: Cristina Neves

Juízes Desembargadores adjuntos: Teresa Albuquerque

Falcão de Magalhães

*

Acordam os Juizes da 3ª Secção Cível do Tribunal da Relação de COIMBRA

RELATÓRIO

AA, intentou a presente acção declarativa sob a forma de processo comum contra BB e CC, pedindo que seja:

«a) (...) declarada a existência de um contrato de arrendamento urbano para fins habitacionais válido, entre a 1.ª R. BB, na qualidade de inquilina, a 2.ª R., CC, na qualidade de fiadora, e DD, na qualidade de senhorio, tendo por objecto a fracção autónoma designada pelas letras ..., correspondente ao ... andar, destinado a habitação, do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Rua ..., ..., na União de Freguesias ... e ..., concelho ..., em cuja matriz predial urbana se encontra inscrito sob o artigo ...36, com início a 1 de Maio de 2017 e vigência pelo período de um ano, renovável por iguais períodos; e alternativamente,

b) (...) declarada a cessação do contrato de arrendamento celebrado entre o A. e as RR. com fundamento no abandono do locado;

c) (...) emitido título de desocupação da fracção arrendada e ordenado o despejo da 1.ª R; e

d) Serem as RR. BB e CC solidariamente condenadas no pagamento à A. da quantia de € 4.550,00 (quatro mil quinhentos e cinquenta euros) correspondente às rendas vencidas e não pagas, relativas aos meses de Dezembro de 2017 a Janeiro de 2019 e ainda da quantia de € 300,00, a título de indemnização, por cada mês, até entrega à A. do locado livre e devoluto de pessoas e bens;

ou, subsidiariamente e considerando-se inválido o arrendamento:

a) Ser a 1.ª R. BB condenada a restituir à A. a posse da fracção autónoma designada pelas letras ..., correspondente ao ... andar, destinado a habitação, do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Rua ..., ..., na União de Freguesias ... e ..., concelho ..., em cuja matriz predial urbana se encontra inscrito sob o artigo ...36, por inexistir qualquer título de ocupação;

b) Ser a 1.ª R. BB condenada no pagamento à A. do valor locativo da fracção, correspondente à utilização desta entre Dezembro de 2017 e Fevereiro de 2019, no montante total de € 4.550,00 (quatro mil quinhentos e cinquenta euros) e ainda da quantia de € 300,00 por cada mês que decorrer até entrega da fracção à A., livre e devoluta de pessoas e bens».

Regularmente citadas, as rés não contestaram, não constituíram mandatário nem intervieram por qualquer forma no processo, mantendo-se em revelia absoluta.

Por despacho proferido a 18/05/2022, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 567.º do Código do Processo Civil, foram julgados confessados os factos constantes da petição inicial.

*

Após foi proferida sentença que decidiu julgar “a acção parcialmente procedente, por provada em parte e, em consequência, condenar as rés, conjuntamente, a pagar à autora (na qualidade de única e universal herdeira de DD) a quantia de €1.500,00 (mil e quinhentos euros), referente a rendas vencidas e não pagas relativas aos meses de Dezembro de 2017 a Abril de 2018, absolvendo-as do demais peticionado.”

Inconformado com esta decisão, impetrou a A. recurso da mesma, formulando, no final das suas alegações, as seguintes conclusões, que se reproduzem:

“A. Por terem sido alegados pela A., recorrente, por se mostrarem relevantes para a apreciação e julgamento da causa e por se considerarem confessados por força do disposto no n.º 1 do artigo 567.º do Código de Processo Civil e do duto despacho proferido nos presentes autos a 18/05/2022, devem ser aditados aos factos provados na presente ação os seguintes:

8) A mediadora EE entregou à 1.ª R. a chave da fracção que esta começou a habitar na data do início do arrendamento, ou seja, no dia 1 de Maio de 2017 (artigo 9.º da p.i.);

9) A 1.ª R. utilizou a fracção enquanto quis, jamais tendo sido prejudicada no seu gozo e utilização pelo primitivo senhorio ou pela aqui A. (artigo 10.º da p.i.);

10) E pagou as rendas correspondentes aos meses de Maio, Junho, Agosto, Setembro, Outubro e Novembro de 2017, deixando em dívida € 50,00 da renda de Julho de 2017, conforme comunicação de 7 de Fevereiro de 2018 cuja cópia se junta e dá por integralmente reproduzida (doc. n.º ...) (artigo 11.º da p.i.);

11) A 1.ª R. recebeu a comunicação da R. no dia 9 de Fevereiro de 2018 (doc. n.º ...) (artigo 12.º da p.i.)

12) A 1.ª R. jamais respondeu à comunicação da A. de 7 de Fevereiro de 2018 (artigo 13.º da p.i.).

13) A partir do mês de Dezembro de 2017 a 1.ª R. não mais pagou qualquer renda a DD (artigo 14.º da p.i.);

14) Tendo sido interpelada por carta de 7 de Fevereiro de 2018 para proceder ao pagamento das rendas em dívida (artigo 15.º da p.i.);

15) A 1.ª R. deve à A. as rendas relativas aos dez meses decorridos entre Dezembro de 2017 e Fevereiro de 2019, no montante de € 4.500,00, a quantia de € 50,00 da renda de Julho de 2017 que ficou por pagar e ainda as rendas que se vencerem até à entrega do locado livre e devoluto de pessoas e bens (artigo 21.º da p.i.);

16) A 1.ª R. jamais comunicou à A. a intenção de não renovar o contrato de arrendamento que tampouco denunciou (artigo 26.º da p.i.).

17) A 1.ª R. jamais entregou o locado à A., livre e devoluto de pessoas e bens (artigo 27.º da p.i.).

B. Ao declarar caducado o contrato de arrendamento dos autos no termo do seu período inicial de vigência, no dia 30 de Abril de 2018, e ao absolver as RR. do pedido de resolução do contrato, a sentença recorrida violou o disposto no n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, já que não havendo estipulação expressa em contrário e não tendo a arrendatária comunicado a oposição à sua renovação, o contrato renovou-se automática e sucessivamente por períodos de um ano, mantendo-se em vigor até à sua cessação por qualquer um dos modos legalmente previstos.

C. Ao absolver as RR. do pedido do pagamento de todas as rendas desde Dezembro de 2017 até à entrega do locado livre e devoluto de pessoas e bens, a sentença recorrida violou o disposto na alínea l) do artigo 1038.º e no n.º 1 do artigo 1045.º, ambos do Código Civil, devendo as RR. ser condenadas:

a. no pagamento à A., aqui recorrente, da quantia de € 300,00 por cada mês decorrido entre Dezembro de 2017 e a data de trânsito em julgado da decisão que ponha termo ao presente processo, com fundamento nas disposições conjugadas da alínea l) do artigo 1038.º do Código Civil, na redação em vigor à data dos factos, e ainda o disposto no n.º 1 do artigo 1045.º do Código Civil;

b. no pagamento à A. da indemnização:

i. de 50% sobre o valor devido entre Dezembro de 2017 e Abril de 2019, ou seja, sobre dezassete rendas de € 300,00 cada, totalizando € 2.550,00 (com fundamento na redação do n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil que vigorou até Abril de 2019);

ii. de 20% sobre o valor devido entre Abril de 2019 e o presente, sobre, até à presente data, vinte e nove rendas de € 300,00 cada, totalizando € 1.740,00 (com fundamento na redação do n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil que vigorou a partir de Abril de 2019);

D. A sentença recorrida, ao atribuir à ação o valor correspondente ao valor de dois anos e meio de renda, acrescido do valor das rendas peticionadas, violou o disposto no n.º 1 do artigo 302.º do Código de Processo Civil, ao que não obsta a violação do dever de pronúncia da sentença recorrida quanto ao pedido de restituição do locado formulado pela A. quer no pedido principal, quer no pedido subsidiário, e ainda quanto ao pedido de despejo formulado no pedido principal, devendo o valor da acção corresponder ao indicado pela A. na petição inicial, por ser aquele que corresponde ao valor patrimonial do imóvel cuja restituição é peticionada.

E. Ao decidir que:

a. O contrato de arrendamento caducou no termo do prazo inicial de vigência;

b. A caducidade do arrendamento fez precluir a obrigação de restituição do locado ao senhorio pelo locatário;

c. A caducidade do arrendamento fez precluir a obrigação de pagamento da renda ao senhorio, pelo locatário, até à restituição do locado.

o Tribunal a quo violou o dever de fundamentação jurídica da sentença, o que determina a nulidade desta.

F. A sentença recorrida é igualmente nula porquanto omite a indispensável pronúncia sobre o pedido, formulado quer no pedido principal, quer no pedido subsidiário formulados pela A., de condenação da 1.ª R. na restituição do locado livre e devoluto de pessoas e bens, e sobre o pedido de despejo da 1.ª R, incluído também no pedido principal.

Termos em que deve o presente recurso ser julgado procedente por provado e em consequência ser a dita sentença recorrida revogada e substituída por decisão que reconhecendo os fundamentos invocados pela A., ora recorrente, julgue o pedido principal por ela formulado integralmente procedente por provado, condenando, em consequência, as RR., ora recorridas, nos pedidos, incluindo o pagamento integral das custas e demais encargos com o presente processo, como é de Direito e de JUSTIÇA.”

Recebido o recurso, foi proferido despacho neste Tribunal, em 14/12/22, no qual se notificou a A. para querendo se pronunciar sobre a intenção deste Tribunal de recurso, de apreciar *“a nulidade do contrato invocado nos autos (artsº 1069 nº1 do C.C., 364 nº2 do C.C., 568 d) do C.P.C.) que, apesar de integrar pedido subsidiário formulado nos autos, não constitui objecto do recurso, nem foi conhecida na decisão recorrida, mas constitui questão de conhecimento oficioso”*.

Por requerimento de 15/12/22, veio a apelante invocar que de acordo com jurisprudência firmada junto do nosso Supremo Tribunal, no sentido de que *“a redução a escrito é mero requisito ad probationem, pode o documento escrito ser substituído, para efeito de prova, ao abrigo do artigo 364.º do CC, por confissão expressa”* e que no *“artigo 6.º da p.i. a apelante confessou expressamente ter assinado o contrato de arrendamento dos autos, previamente assinado pela arrendatária e pela fiadora, do que não dispõe de uma cópia somente por não lhe ter sido entregue pela mediadora imobiliária que procedeu à angariação da inquilina (artigos 28.º e 29.º da p.i.), confissão que não lhe pode ser desfavorável unicamente por não aproveitar à arrendatária revel.”*

QUESTÕES A DECIDIR

Nos termos do disposto nos artigos 635º, nº4 e 639º, nº1, do Código de Processo Civil, as conclusões delimitam a esfera de atuação do tribunal *ad quem*, exercendo uma função semelhante à do pedido na petição inicial.[\[1\]](#) Esta limitação objetiva da atuação do Tribunal da Relação não ocorre em sede da qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de

conhecimento oficioso, desde que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cf. artigo 5º, nº3, do Código de Processo Civil). Também não pode este Tribunal conhecer de *questões novas* que não tenham sido anteriormente apreciadas porquanto, por natureza, os recursos destinam-se apenas a reapreciar decisões proferidas.[\[2\]](#)

Nestes termos, as questões que se impõe decidir, são as seguintes:

a) *Se a sentença enferma de nulidade por omissão e pronúncia (artº 615, nº1, al. d), do C.P.C.)*.

b) *Dos efeitos da revelia absoluta: a exclusão do âmbito da confissão dos factos para cuja prova seja exigida documento escrito, de acordo com o disposto no artº 568 d) do C.P.C. e 364 nº2 do C.C.;*

c) *Da validade do invocado contrato de arrendamento.*

d) *Do valor da causa.*

FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

O tribunal recorrido considerou a seguinte matéria de facto:

“2.1.1 - Matéria de facto provada

(...)

1) Mostra-se descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...02, freguesia ..., a fracção autónoma designada pelas letras ..., ... andar do Bloco ..., ..., para habitação, do prédio urbano situado na Rua ..., em ..., inscrito na matriz sob o artigo ...36 (*certidão de registo predial junta sob documento n.º ... da petição inicial, conjugada, quanto à identificação do artigo matricial e nome da rua, com a caderneta predial junta sob documento n.º ... da petição inicial*).

2) Sobre tal fracção autónoma encontra-se definitivamente registada, desde 14/12/2018, a aquisição a favor da autora, por sucessão testamentária de DD (*mesma certidão de registo predial*).

3) Em Fevereiro de 2017, DD (representado pela autora, sua procuradora) deu de arrendamento à 1.ª ré a referida fracção autónoma, pelo prazo certo de 1 ano, com início a 01/05/2017, mediante o pagamento da renda mensal de €300,00, com vencimento no primeiro dia de cada mês.

4) A 2.ª ré constituiu-se fiadora da 1.ª ré no contrato celebrado.

5) A 1.ª ré começou a habitar o imóvel no dia 01/05/2017.

6) A 1.ª ré deixou de pagar a renda a partir do mês de Dezembro de 2017.

7) A 1.ª ré não reside no locado há mais de 1 ano, por referência à data da apresentação em juízo da petição inicial.

8) A acção foi instaurada a 12/02/2019, data da apresentação em juízo da petição inicial.

9) DD faleceu a .../.../2018 e a autora foi declarada sua única e universal herdeira, por escritura pública de habilitação de herdeiros lavrada a 09/11/2018 no Cartório Notarial ... a cargo do Notário ..., exarada de fls. 104 a fls. 104 verso do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 329-A desse Cartório (*certidão da escritura de habilitação de herdeiros a fls. 41 e ss*). ”

FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Nas suas conclusões vem a recorrente invocar a nulidade da sentença proferida, alegando que o tribunal de primeira instância, omitiu pronúncia sobre o pedido de restituição do locado, formulado pela A., quer no pedido principal, quer no pedido subsidiário.

Da existência de nulidades da sentença recorrida (artº 615 nº1 do C.P.C.)

A respeito das nulidades da sentença, dispõe o artº 615 nº 1 do C.P.C. que esta enferma de nulidade, no que ao caso importa, quando:

“d) O juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento;” (negrito nosso)

A nulidade invocada está directamente relacionada com o disposto no artigo 608º, nº2, do Código de Processo Civil, segundo o 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.”

No caso em apreço, a nulidade invocada tem como fundamento a omissão de pronúncia sobre o pedido de restituição do locado formulado pela A.

Efectivamente, embora a decisão recorrida tenha julgado improcedentes os demais pedidos formulados na p.i. (sem qualquer discriminação), não se pronunciou, não só sobre o pedido de restituição do locado, mas também sobre as questões sobre a qual teria de emitir pronúncia prévia, como seja a **validade** do contrato de arrendamento para fins habitacionais celebrado entre “a 1.^a R. BB, na qualidade de inquilina, a 2.^a R., CC, na qualidade de fiadora, e DD, na qualidade de senhorio, tendo por objecto a fracção autónoma designada pelas letras ..., correspondente ao ... andar, destinado a habitação, do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Rua ..., ...”, tendo em conta o disposto no artº 568 d) do C.P.C. e 364, nº2, e 1069, nº1 do C.C., questão que integrava o pedido formulado na alínea a).

Só declarando a validade deste contrato, poderia emitir pronúncia sobre os demais pedidos que integravam o petitório principal.

Pronunciando-se sobre a invalidade deste contrato, questão de conhecimento oficioso, conforme decorre do disposto no artº 286 do C.C., impunha-se-lhe que apreciasse e decidisse o pedido subsidiário e que, em qualquer caso, emitisse pronúncia sobre a entrega desta fracção ao seu legítimo proprietário, questão que integrava a alínea c) do pedido principal e o pedido subsidiário.

Ora, não foi escrita uma linha sobre estas questões que eram questões fulcrais, sobre as quais a primeira instância teria de emitir forçosamente pronúncia prévia, tendo em atenção que, embora alegada a forma escrita, se não mostra junto o respectivo documento, não estando este facto abrangido pela confissão ficta prevista no artº 567 nº1 do C.P.C., por não ter este preceito aplicação aos factos para cuja prova se exija documento escrito, conforme decorre à saciedade do disposto no artº 568, al. d), do C.P.C.

Nestes termos, só assente a validade deste contrato se poderia conhecer do demais peticionado a título principal ou então, declarando-se a nulidade do arrendamento por falta da forma legalmente prescrita, impunha-se que a primeira instância retirasse as consequências desta nulidade, conforme decorre aliás do Assento nº 4/95.

O que o julgador não pode é ignorar totalmente todas estas questões respeitantes à prova do facto e à validade do negócio e concluir pela caducidade do contrato, prévia à instauração da acção principal, questões que pressupõem a decisão prévia da existência e validade deste contrato.

Nula, pois, a decisão, não só por omissão de pronúncia, como por ser ininteligível (alíneas c) e d) do nº1 do artº 615 do C.P.C.) e ainda por violação de prova legal vinculada constante do artº 607 nº5 e 568, al. d) do C.P.C.

No entanto, porque o disposto no artº 665 do C.P.C. impõe à Relação que conheça da apelação, ainda que declare nula a decisão que põe termo ao processo, há que conhecer dos pedidos formulados, substituindo-se este tribunal à primeira instância na decisão ***que por ela deveria ter sido tomada e inexplicavelmente o não foi, observados os limites constante do artº 635 nº5 do C.P.C.***

Dos efeitos da revelia absoluta: a exclusão do âmbito da confissão dos factos para cuja prova seja exigida documento escrito, de acordo com o disposto no artº 568 d) do C.P.C. e 364 nº2 do C.C.;

Nas suas alegações de recurso, alega a recorrente que a decisão recorrida omitiu factos relevantes para a boa decisão da causa, tendo em conta os pedidos formulados, apesar de se mostrarem confessados por via do disposto no artº 567 nº2 do C.P.C.

Os efeitos da revelia absoluta, não têm a extensão pretendida pelo apelante, uma vez que dela decorre a confissão de factos que estão na disponibilidade da parte e que não exijam para a sua prova documento escrito, conforme decorre expressamente do disposto no artº 568 do C.P.C.

No entanto, proferido despacho que considerou confessados os factos alegados na p.i., desconsiderou o tribunal recorrido o teor do artº 568 do C.P.C. que exclui da cominação da revelia absoluta, entre outros, os factos para cuja prova se exija documento escrito (al. d).

Assim, o facto respeitante à constituição de um arrendamento entre o proprietário do imóvel e a 1ª R., tendo como objecto prédio urbano para fins habitacionais, dependeria, em primeiro lugar, da averiguação das exigências de forma existentes à data da suposta constituição deste arrendamento.

Apurando-se a exigência de forma legal, no caso por documento escrito, releva igualmente apurar se esta exigência é ***ad substantiam*** ou ***ad probationem***.

No primeiro caso, conforme decorre expressamente do disposto no artº 364 nº1 do C.C., *“não pode o documento escrito particular, ser substituído por outro meio de prova ou por outro documento que não seja de força probatória superior.”*

No segundo caso, decorre do nº2 deste preceito legal que pode este documento ser substituído por *“confissão expressa, judicial ou extrajudicial, contanto que, neste último caso, a confissão conste de documento de igual ou superior valor probatório.”*

Por sua vez, o artº 356 do C.C. estipula que a confissão judicial pode ser espontânea quando *“feita nos articulados, segundo as prescrições da lei processual, ou em qualquer outro acto do processo, firmado pela parte pessoalmente ou por procurador especialmente autorizado”* e que a provocada *“pode ser feita em depoimento de parte ou em prestação de informações ou esclarecimentos ao tribunal.”*

A confissão espontânea pode ser tácita (não impugnando o facto) ou expressa (admitindo-o como verídico de forma expressa no articulado), mas exige que a parte intervenha no processo pessoalmente ou por procurador autorizado à prática do acto e com poderes confessórios.

Já a confissão contida no artº 567 nº2 do C.P.C., é uma confissão ficta, decorrente da revelia absoluta da parte, abrangendo apenas os factos que não sendo indisponíveis, não exijam qualquer forma especial para a sua prova, conforme decorre expressamente do disposto no artº 568, d), do C.P.C.

Quer isto dizer que é relevante estabelecer a lei aplicável ao contrato em apreço, apurar a natureza da exigência de forma contida no artº 1069 nº1 do C.C. e após decidir se pode este documento, ser substituído por outro meio de prova, e qual.

Denote-se que o artº 1069 do C.C., na redacção da Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, vigente à data em que foi cedido o gozo desta fracção à 1ª R., exigia a redução do contrato de arrendamento a escrito.

A referida norma foi objecto de alteração pela Lei nº 13/2019 de 12.02, estipulando agora no seu número 1, como regra geral, que *“o contrato de arrendamento urbano deve ser celebrado por escrito.”*, mas permitindo, no seu nº2 que, *“na falta de redução a escrito do contrato de arrendamento que*

não seja imputável ao arrendatário, este pode provar a existência de título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respectiva renda por um período de seis meses”.

Conforme se refere no Ac. do STJ de 12/01/2022^[3] *“Desta norma decorre, em primeiro lugar, a definição de uma regra: o contrato de arrendamento deve ser reduzido a escrito. E decorre, em segundo lugar, a previsão de uma hipótese específica ou mesmo excepcional: quando não seja reduzido a escrito, o contrato de arrendamento pode ainda ser provado por outro(s) meio(s) de prova admitido(s) em direito.”*, ou seja, por confissão expressa se invocado pelo senhorio, ou por qualquer meio de prova admitido em direito, mas apenas pelo arrendatário interessado na demonstração da existência do arrendamento urbano. ^[4]

Decorre do artº 14 nº2 do seu regime transitório que *“O disposto no n.º 2 do artigo 1069.º do Código Civil, com as alterações introduzidas pela presente lei, aplica-se igualmente a arrendamentos existentes à data de entrada em vigor da mesma.”*

Quer isto dizer que por via desta alteração, a redução a escrito dos arrendamentos urbanos é uma formalidade ad probationem, podendo o documento escrito ser substituído, para efeito de prova, ao abrigo do artigo 364.º do CC, por confissão expressa, admitindo-se excepcionalmente que, quando invocado pelo arrendatário, possa este recorrer a qualquer meio de prova admitido em direito.

Não existindo nos autos nem documento escrito, nem confissão expressa, ao contrário do alegado pela recorrente, porque a confissão aqui exigida, conforme decorre do disposto no artº 352 do C.C. é *“o reconhecimento da realidade de um facto que lhe seria desfavorável e favorece a parte contrária”* e, neste caso teria de decorrer de posição expressa da contraparte (ou seja, das RR.) temos como assente que, ao contrário do que fez consignar o tribunal recorrido, não se pode incluir nos factos provados que foi dado em arrendamento à 1.ª R. a referida fracção autónoma, por violação de uma exigência de prova legal e assim, em qualquer caso, sempre a coberto dos poderes de cassação oficiosa deste tribunal previstos no artº 662 do C.P.C.

Acresce que se trata de nulidade de conhecimento oficiosa, conforme resulta do disposto nos artsº 220 e 286 do C.C., pelo que sobre ela sempre o julgador se teria de pronunciar, ainda que não conhecida pela primeira instância.

Assim, o que se teria de consignar é que ***“Em Fevereiro de 2017, DD cedeu à 1.ª R. o gozo da referida fracção autónoma, mediante a contrapartida de um valor mensal de €300,00, acordando que seria este montante pago no primeiro dia de cada mês.”***

Já o ponto 6, carece igualmente de alteração, nele se fazendo consignar que ***“A 1.ª R. deixou de pagar a quantia de € 300,00 acordada com a A. como contrapartida do gozo da fracção descrita no ponto 1, a partir do mês de Dezembro de 2017”***.

Os demais factos alegados na p.i., não assumem relevo para a boa decisão da causa. O dever de restituição do imóvel decorre ou da cessação do contrato, ou do direito de propriedade da A., cabendo às RR. alegar e provar qualquer facto que obste à restituição ou alegar que o imóvel fora já restituído ao seu proprietário, o que não ocorreu.

Por outro lado, cabe à R. alegar e provar o pagamento por constituir uma excepção peremptória extintiva do direito de crédito (artº 342 nº2 do C.C.), nada mais havendo assim a consignar.

Fixa-se assim a seguinte matéria de facto com relevo para a decisão:

1) Mostra-se descrita na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...02, freguesia ..., a fracção autónoma designada pelas letras ..., ... andar do Bloco ..., ..., para habitação, do prédio urbano situado na Rua ..., em ..., inscrito na matriz sob o artigo ...36 (*certidão de registo predial junta sob documento n.º ... da petição inicial, conjugada, quanto à identificação do artigo matricial e nome da rua, com a caderneta predial junta sob documento n.º ... da petição inicial*).

2) Sobre tal fracção autónoma encontra-se definitivamente registada, desde 14/12/2018, a aquisição a favor da autora, por sucessão testamentária de DD (*mesma certidão de registo predial*).

3)***Em Fevereiro de 2017, DD cedeu à 1.ª R. o gozo da referida fracção autónoma, mediante a contrapartida de um valor mensal de €300,00, acordando que seria este montante pago no primeiro dia de cada mês.”***

4) A 2.ª ré constituiu-se fiadora da 1.ª ré no contrato celebrado.

5) A 1.ª ré começou a habitar o imóvel no dia 01/05/2017.

6) A A 1.ª R. deixou de pagar a quantia de € 300,00 acordada com a A. como contrapartida do gozo da fracção descrita no ponto 1, a partir do mês de Dezembro de 2017.

7) A 1.ª ré não reside no locado há mais de 1 ano, por referência à data da apresentação em juízo da petição inicial.

8) A acção foi instaurada a 12/02/2019, data da apresentação em juízo da petição inicial.

9) DD faleceu a .../.../2018 e a autora foi declarada sua única e universal herdeira, por escritura pública de habilitação de herdeiros lavrada a 09/11/2018 no Cartório Notarial ... a cargo do Notário ..., exarada de fls. 104 a fls. 104 verso do Livro de Notas para Escrituras Diversas n.º 329-A desse Cartório (*certidão da escritura de habilitação de herdeiros a fls. 41 e ss*). ”

Resta-nos em consonância com o acima referido, concluir pela integração jurídica dos factos que acima se consideraram provados e extrair as consequências para a validade do contrato, decorrente do incumprimento das exigências de forma legais.

Da nulidade deste contrato e suas consequências.

Devendo o contrato de arrendamento ser celebrado por escrito e não estando junto aos autos este documento, nem podendo ser substituído por outro meio de prova que não a confissão expressa, deve considerar-se que o acordo referido no ponto 3, integra o tipo contratual de locação para habitação, sem obediência aos requisitos de forma previstos no artº 1069 nº1 do C.C. e assim nulo, por não poder aproveitar ao pretensio senhorio a excepção contida no nº2 deste preceito.

Ora, o pedido de resolução do contrato formulado, pressupõe a existência de um contrato válido que produziu os seus efeitos, embora estes venham a ser destruídos por via da resolução legal (com salvaguarda dos efeitos já produzidos e não objecto de restituição e que correspondem grosso modo, nos contratos de arrendamento, à fruição do locado e ao pagamento da renda).

Assim sendo, a peticionada entrega do locado, não se funda no incumprimento do contrato e sua resolução (muito menos na sua caducidade como invoca a decisão recorrida) mas antes na declaração de nulidade do contrato de arrendamento. Esta declaração de nulidade tem os efeitos previstos no art.º 289º, nº 1, do Cód. Civil, ou seja, efeito retroactivo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente.

A restituição do imóvel é assim consequência da nulidade do contrato e do dever de restituição da coisa ao seu proprietário (artsº 289 e 1311 do C.C.), mas este dever de restituição da coisa incide apenas sobre aquele que a detém ilicitamente.

Conforme a doutrina do então Assento nº 4/95, hoje com valor de AUJ, quando o tribunal conhecer da nulidade do negócio jurídico invocado no pressuposto da sua validade, e se na acção tiverem sido fixados os necessários factos materiais, devem retirar-se as consequências da invalidade do contrato, ou seja, deve a parte ser condenada na restituição do recebido, com fundamento no nº 1 do art.º 289º do Cód. Civil., mesmo que o não haja sido peticionado, que no caso em apreço foi.

Resta o pedido de pagamento das quantias fixadas como contrapartida do gozo da fracção em causa. Não tendo estas quantias como fonte o contrato de arrendamento, pois que um contrato nulo é insusceptível de gerar obrigações, decorre, no entanto, da utilização e gozo da fracção, que não podem ser já objecto de restituição. Como salienta CASTRO MENDES^[4], contratos há que no momento em que se põe o problema da sua nulidade foram já cumpridos prática e economicamente em termos de não ser possível desfazer retroactivamente tal prestação.

Para o efeito é irrelevante que a 1ª R. não habite o imóvel, pois que não procedeu à entrega das chaves à sua proprietária, mantendo-se este imóvel na sua disponibilidade, sendo assim devido o pagamento das quantias acordadas como contrapartida da fruição deste imóvel e até sua efectiva entrega à proprietária, por força do regime da nulidade do contrato, mas sem aplicabilidade quer do disposto no artº 1045 do C.C., quer das sanções constantes do artº 1041 do C.C. que pressupõem a existência de um contrato válido e a mora do arrendatário no pagamento das rendas e na restituição do locado, logo que cesse o contrato. Acresce que, no seu petitório, a A. não peticionou o pagamento das sanções previstas nestes preceitos, mas apenas o

pagamento em singelo das quantias devidas a título de rendas, não podendo em sede de recurso ampliar o pedido, ou formular novos pedidos ou suscitar questões não abrangidas nem objecto da decisão recorrida, exceptuadas as de conhecimento oficioso.

De igual modo, a nulidade deste contrato, sempre acarretaria a nulidade da fiança que nele tivesse sido prestada (artº 632 nº1 do C.C.), também esta de conhecimento oficioso e, não podendo embora este tribunal alterar o já decidido e que constitui res judicata, impõe-se a absolvição da 2ª R. do demais peticionado e não abrangido por esta decisão.

Do valor da causa

Também neste conspecto não tem o A. razão.

O valor processual da causa consubstancia a sua utilidade económica, configurada na petição inicial, tendo em conta a causa de pedir e os pedidos formulados (artºs 296 e 297 e 299 do C.P.C.)

A fixação do valor da causa, deve considerar não só a situação existente ao tempo da propositura da acção (nº1 do art. 299º do CPC), mas os critérios gerais e especiais, se aplicáveis, previstos os primeiros no artº 297 e os segundos no artº 298 do C.P.C.

Os primeiros mandam atender ao valor do pedido formulado em primeiro lugar, no caso de serem formulados pedidos subsidiários (nº3 do artº 297), sendo absolutamente irrelevante para a decisão do valor, a absolvição dos RR. de algum dos pedidos, uma vez que apenas relevam no que concerne ao valor processual da causa, os decorrentes dos actos processuais constantes dos nºs 3 a 4 do artº 299 C.P.C.

Os segundos estabelecem critérios especiais de fixação do valor, quando estiver em causa determinados interesses.

A causa de pedir do A. na presente acção consistia na alegação de um contrato de arrendamento válido celebrado com a 1ª R., incumprido por esta quanto à obrigação do pagamento da renda e do dever de uso efectivo do locado (artº 1072 do C.C.), peticionando na alínea c) que seja ordenado o despejo da 1ª R. (consequência afinal da resolução do contrato por via do artº 1083 nº2 d) do C.C.) e a restituição do locado à A.

A acção em causa não constitui uma acção de reivindicação, em que se discute e pretende afirmar um direito de propriedade sobre a coisa imóvel, violado pela contraparte, a que corresponderia a fixação processual do valor da coisa nos termos previstos no artº 302 do C.P.C.

Corresponde e integra pedidos próprios de uma acção em que a par do pagamento das rendas se pretende a de declaração de cessação do contrato de arrendamento, constituindo o pedido de entrega do locado a consequência da cessação do contrato, sem autonomia face aos pedidos e à causa de pedir.

O valor da acção determina-se assim de acordo com o disposto no artº 298 do nº1 do C.P.C., coincidente com o valor fixado na decisão recorrida. [\[5\]](#)

*

DECISÃO

Pelo exposto, acordamos juízes que integram esta Relação:

A-Julgar nula a sentença proferida em primeira instância;

B- Substituir-se este tribunal ao tribunal recorrido, nos termos previstos no artº 665 do C.P.C. e em consequência, julgar:

1- nulo o invocado contrato de arrendamento respeitante à fracção autónoma designada pelas letras ..., correspondente ao ... andar, destinado a habitação, do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Rua ..., ..., na União de Freguesias ... e ..., concelho ...;

2- Nessa sequência:

a) condenar a 1ª R. a restituir à A. a posse da fracção autónoma designada pelas letras ..., correspondente ao ... andar, destinado a habitação, do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, sito na Rua ..., ..., na União de Freguesias ... e ..., concelho ..., em cuja matriz predial urbana se encontra inscrito sob o artigo ...36;

b) condenar a 1ª R. a pagar à A. montante equivalente à utilização da fracção entre Dezembro de 2017 e Fevereiro de 2019, no montante total de € 4.550,00 (quatro mil quinhentos e cinquenta euros) e ainda a pagar a quantia de € 300,00 por cada mês que decorrer entre aquela data e até entrega da fracção à A., livre e devoluta de pessoas e bens;

c) manter a condenação da 2ª R. a, conjuntamente, pagar à autora a quantia de €1.500,00 (mil e quinhentos euros), absolvendo-a do demais petitionado.

d) manter o valor da causa fixado na decisão recorrida.

Custas da acção por A. e 1ª R., na proporção do decaimento que se fixa em 20% para o A. e 80% para a 1ª R. (artº 527 nº1 e 2 do C.P.C.).

Coimbra 24/01/23

[1] Abrantes Geraldês, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, Almedina, 2013, pp. 84-85.

[2] Abrantes Geraldês, *Op. Cit.*, p. 87.

Conforme se refere no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 7.7.2016, *Gonçalves Rocha*, 156/12, «Efetivamente, e como é entendimento pacífico e consolidado na doutrina e na Jurisprudência, não é lícito invocar nos recursos questões que não tenham sido objeto de apreciação da decisão recorrida, pois os recursos são meros meios de impugnação das decisões judiciais pelos quais se visa a sua reapreciação e conseqüente alteração e/ou revogação». No mesmo sentido, cf. Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 4.10.2007, *Simas Santos*, 07P2433, de 9.4.2015, *Silva Miguel*, 353/13.

[3] Proferido no proc. nº 4268/20.8T8PRT.P1.S1, de que foi relatora Catarina Serra, disponível in www.dgsi.pt

[4] Ac. do STJ de 25.03.2021, proferido no proc. nº 11189/18.2T8LSB.L1.S1

[5] Como referido por TEIXEIRA DE SOUSA, Miguel, blog do IPPC, C.P.C. Online, “O critério enunciado no nº 1 deve ser aplicado, por analogia, às acções nas quais o arrendatário pretende obter a entrega do imóvel arrendado. Pela falta de um critério alternativo viável, o critério constante do nº 1 também deve ser utilizado quando se discuta a validade do contrato de arrendamento (LF I (2018), nº 2) ou quando o objecto da acção seja a caducidade desse contrato (dif. STJ 22/11/2018 (408/16)).”