

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 18510/21.4T8PRT.P1

Relator: FILIPE CAROÇO
Sessão: 09 Fevereiro 2023
Número: RP2023020918510/21.4T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO **DENÚNCIA DO CONTRATO**

MANDATÁRIO **PROCURAÇÃO** **FALTA DE PODERES**

Sumário

I - Pelo mandato, o mandatário obriga-se a celebrar atos jurídicos por conta do mandante. Pela procuração, confere-se ao representante o poder de celebrar tais atos jurídicos em nome do representado. O seu conteúdo e alcance estão delimitados pelos poderes conferidos pelo mandante ao mandatário, através daquele ato jurídico (procuração).

II - A denuncia do contrato de arrendamento pelo senhorio quando realizada através de ato extrajudicial dispositivo do direito, pode prevenir a necessidade de instauração da ação, não sendo um simples ato preparatório da mesma; fazendo-se o locador representar por advogado para a sua prática, deve ser emitida procuração com poderes específicos para o efeito.

III - Se o representante aparente dirige a terceiro uma declaração, pode este exigir-lhe que, em prazo razoável, faça prova dos poderes que exerce, sob pena de a declaração não produzir efeitos.

IV - É extemporânea a invocação pelo inquilino, apenas na contestação, da falta de poderes do representante aparente do senhorio relativamente ao ato por ele praticado de denúncia do contrato de arrendamento cerca de três anos antes, sem que alguma vez tivesse colocado em causa a existência desses poderes.

Texto Integral

Proc. nº 18510/21.4T8PRT.P1 - 3ª Secção (apelação)
Comarca do Porto - Juízo Local Cível do Porto - J5

Relator: Filipe Carço
Adj. Desemb. Judite Pires
Adj. Desemb. Aristides Rodrigues de Almeida

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

I.

AA, casado, portador do bilhete de identidade n.º ..., com o NIF ..., residente na Rua ..., ..., ... Matosinhos, instaurou ação declarativa, sob a forma de processo comum, contra BB, solteira, maior, portadora do bilhete de identidade n.º ..., com o NIF ..., residente na Rua ..., ..., ... Porto, alegando essencialmente que, na qualidade de senhorio, no dia 18.5.2018, denunciou o contrato de arrendamento de duração indeterminada que, no dia 16.3.2009, havia celebrado com a R. relativamente a uma fração autónoma situada num edifício da cidade do Porto, comunicando-lhe que a cessação do arrendamento produziria efeitos no dia 31.5.2020.

Suspensa que ficou a denúncia por força da legislação relacionada com a pandemia Sars Cov-2, os efeitos da denúncia foram prorrogados para o dia 30.6.2021.

Nesta data da cessação, ou em qualquer outra, a R. não entregou o locado, pelo que se encontra em mora.

Deduziu o AS. o seguinte pedido:

«1. Ser reconhecida a denúncia do contrato de arrendamento efetuada pelo a., com efeitos a partir de 31/05/2020[1];

2. Ser a ré condenada a restituir imediatamente o locado, livre de pessoas e bens, sem deteriorações, nas condições em que o recebeu;

3. Ser a ré condenada no pagamento das rendas vincendas, até efetiva restituição do locado;

4. Ser a ré condenada no pagamento ao A.de uma indemnização mensal no valor de €275,52 contados desde 01/07/2021 até efetiva restituição do locado;

5. Ser ainda a ré condenada nas custas processuais, incluindo custas de parte.

»

Citada, a R. contestou a ação invocando:

a) A falta de fundamento da denúncia;

b) Subsidiariamente, a invalidade ou a ineficácia da denúncia;

E negando:

c) Parcialmente os factos alegados pelo A.

Concluiu a R. pela improcedência da ação.

O A. exerceu o contraditório relativamente à matéria de exceção alegada pela R., reiterando os pedidos da petição inicial.

O tribunal proferiu despacho saneador tabelar, identificou o objeto do litígio e formulou um tema de prova, tendo-se pronunciado também sobre os meios de prova.

Teve lugar a audiência final, após a qual o Ex.mo Juiz proferiu sentença que culminou com o seguinte dispositivo, *ipsis verbis*:

«*Nestes termos, julga-se a presente ação procedente e, em consequência:*

- *declara-se a cessação do contrato de arrendamento relativo ao 2º andar do prédio sito na rua ..., freguesia ..., concelho do Porto, descrito na*

Conservatória do Registo Predial do Porto sob o nº ... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da respetiva freguesia, por via da denúncia efetuada pelo Autor AA, com efeitos a partir de 30JUN2021;

- *condena-se a Ré BB na sua restituição, livre e devoluto de pessoas e bens, sem deteriorações e nas condições em que o recebeu;*

e

- *condena-se a Ré BB no pagamento ao Autor AA do montante correspondente ao dobro da renda estipulada por cada mês ou fração que decorrer entre 1JUL2021 e até à efetiva restituição do locado.*

Custas da ação a cargo da Ré, porque vencida - cfr. o artigo 527º do Código de Processo Civil.»

*

Inconformada com a sentença, recorreu o R. alegando com as seguintes

CONCLUSÕES:

«I. O presente recurso interposto pela Ré, ora Apelante, foca-se na exceção da invalidade da denúncia efetuada pelo mandatário do Autor, ora Recorrido, por falta de poderes de representação.

II. Não pode a Apelante conceder que o mandato especial extrajudicial previsto no n.º 2 do artigo 1159.º do C.C. seja um mandato “menor” e diluído no mandato forense, como entendido pelo tribunal *a quo*.

III. Tratam-se de realidades e figuras distintas, servindo propósitos distintos.

IV. Assim, impunha-se no presente caso que o mandatário do Recorrido estivesse expressa e devidamente mandatado para assinar a carta de denúncia remetida para a Apelante.

V. O tribunal *a quo* assenta ainda a fundamentação da sua decisão na norma do n.º 1 do artigo 260.º do C.C.. Segundo esta norma, a Apelante, em caso de dúvidas sobre os poderes do mandatário do Recorrido, deveria ter exigido comprovação desses poderes. Não o tendo feito, considerou-se sanada a falta

de poderes.

VI. Está em causa uma verdadeira falta de poderes, a qual não compete à Apelante, por uma via ou outra, sanar.

VII. Para mais, no caso em apreço, cumpre relembrar que estamos perante uma relação de arrendamento e, por isso, pautada por formalidades acrescidas e uma especial cautela da lei na proteção do arrendatário enquanto parte desfavorecida da relação.

VIII. Termos em que se considera que a sentença em crise, ao assim decidir, violou o n.º 2 do artigo 262.º e o n.º 2 do artigo 1159.º do C.C., bem como o artigo único do Decreto-Lei n.º 267/92, de 28 de novembro.

IX. A posição da Apelante merece especial cautela não só pela sua qualidade de arrendatária, mas por todo o contexto que envolve esta relação de arrendamento em concreto, pelo que não entende ser aplicável a norma do n.º 1 do artigo 260.º do C.C. ao caso.

X. A Apelante conta com 79 anos de idade, sempre residiu no locado (era já a casa de morada de família dos seus pais e irmãos mais velhos) e, além da idade avançada, não tem conhecimento ou experiência na área de arrendamento que lhe permitam analisar as formalidades de uma carta de denúncia do contrato.

XI. A referida norma, a ser aplicada ao caso da Apelante, impõe que esta receba a carta de denúncia e tenha o discernimento de verificar se o mandatário tem poderes para praticar o ato nos termos da lei - o que, em bom rigor, se não acontece com a generalidade dos arrendatários, muito menos acontecerá com uma arrendatária que contava com 75 anos de idade quando recebeu a carta.

XII. Face ao disposto no artigo 9.º do NRAU, o caso impõe, no mínimo, que o mandatário esteja expressamente mandatado para remeter a carta de denúncia e que não seja aplicável o n.º 1 do artigo 260.º do C.C., associando um efeito cominatório à inação da Apelante arrendatária.

XIII. A não ser assim, significaria isso que, no limite, a carta poderia ser assinada por qualquer pessoa, com ou sem procuração para o efeito, e mesmo contrariando o previsto no artigo 9.º do NRAU, bastando que o destinatário não colocasse em causa os poderes de representação para que tudo ficasse sanado.

XIV. Caso em que, considera-se, tal significaria um flagrante desrespeito da dimensão axiológica da relação de arrendamento.

XV. Desconsiderar - como na sentença em crise - que o legislador quis deliberadamente criar um regime específico, com regras que pretendem proteger a parte social e economicamente mais fraca - o inquilino -, significa, na modesta opinião da Apelante, que a decisão ora proferida é

inconstitucional, por não respeitar os princípios da segurança jurídica e da proteção da confiança por violação do artigo 2.º da C.R.P.

XVI. Além disso, as difíceis condições que a Apelante terá de suportar em virtude de um eventual despejo – pelas suas atuais condições socioeconómicas e idade avançada – podem colocar em causa os seus direitos à habitação e à igualdade, também constitucionalmente protegidos (cf. arts. 65.º e 13.º da CRP).

XVII. Termos em que se considera que a sentença em crise, ao assim decidir, violou o n.º 1 do artigo 9.º do NRAU e os arts. 2.º, 13.º e 65.º da CRP.» (*sic*)

Entende a recorrente, pelo exposto, que a ação deve ser julgada improcedente, por invalidade da denúncia do contrato de arrendamento.

*

O A. apresentou contra-alegações pelas quais defendeu a validade da comunicação da denúncia contratual, pugnando pela improcedência da apelação.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II.

O objeto do recurso está delimitado pelas conclusões da apelação, acima transcritas, sendo que se apreciam apenas as questões invocadas e relacionadas com o conteúdo do ato recorrido e não sobre matéria nova, exceção feita para o que for do conhecimento oficioso (cf. art.ºs 608º, nº 2, 635º e 639º do Código de Processo Civil).

Somos chamados a apreciar e decidir as seguintes questões:

1. Invalidade da denúncia contratual, por falta de poderes do mandatário do A.;

2. Inconstitucionalidade da decisão condenatória, por violação dos art.ºs 2º, 13º e 65º da Constituição da República.

*

III.

São os seguintes os factos considerados provados na 1ª instância:

1. O Autor AA é dono e legítimo proprietário do prédio sito na rua ..., ..., na freguesia ..., concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o nº ... e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da respetiva freguesia.

2. Em 16MAR2009, o Autor outorgou com a Ré um contrato de arrendamento para fins habitacionais por tempo indeterminado, sobre o imóvel acima identificado, nos termos do documento nº 2 apresentado com a petição inicial

e cujo teor se dá aqui por reproduzido para todos os efeitos legais.

3. Nos termos do referido contrato, a Ré obrigou-se ao pagamento de uma renda mensal cujo valor, após sucessivas atualizações legais, se cifra agora em €137,76.

4. No dia 18MAI2018, o Autor decidiu denunciar o supra aludido contrato de arrendamento e enviou à Ré uma comunicação escrita, através do seu Mandatário, por meio de carta registada com aviso de receção, informando-a que o referido contrato de arrendamento cessava os seus efeitos no dia 31MAI2020, nos termos do documento nº 4 apresentado com a petição inicial e cujo teor se dá aqui por reproduzido.

5. A Ré respondeu àquela referida comunicação em 25JUN2019, nos termos do documento nº 5 apresentado com a petição inicial e cujo teor se dá aqui por reproduzido.

6. O Autor, através do seu Mandatário, e em resposta à referida carta da Ré referida no ponto 5) dos factos provados, enviou-lhe uma nova comunicação, por carta registada com aviso de receção, datada de 6AGO2019, nos termos do documento nº 6 apresentado com a petição inicial e cujo teor se dá aqui por reproduzido.

7. No dia 31MAI2020 [retificando-se o lapso de escrita do artigo 7º da petição inicial, que referia 2021 - cfr. artigo 249º do Código Civil] a Ré não entregou o locado.

8. No dia 10JUN2020, o Autor, novamente por intermédio do seu Mandatário, remeteu à Ré nova comunicação, por carta registada com aviso de receção, comunicando-lhe que “atenta a recente legislação de combate à pandemia causada pela COVID-19, os despejos estão suspensos até 30 de setembro pelo que, solicitamos a restituição do locado até esta data”, nos termos do documento nº 7 apresentado com a petição inicial e cujo teor se dá aqui por reproduzido.

9. A Ré jamais procedeu à restituição do locado.

*

10. A Ré nasceu a .../.../1943.

11. Provado apenas que em data não concretamente apurada, o 3º andar do prédio sito na rua ..., Porto, foi arrendado.

12. Provado apenas que os pais da Ré, a Ré e os seus irmãos residiram no imóvel identificado no ponto anterior.

13. Provado apenas que a mãe da Ré, que entretanto enviuvara, mudou-se para o 2º andar do imóvel atrás identificado e que o imóvel não tinha elevador.

*

14. O Autor, através do seu Mandatário, enviou à Ré uma carta registada, datada de 4JUL2018, nos termos do documento nº 1 apresentado com o

articulado dirigido aos autos em 19JAN2022 e cujo teor se dá aqui por reproduzido.

*

*

Quanto à matéria não provada, o tribunal *a quo* consignou o seguinte[2]:
«Todos os restantes factos descritos nos articulados, bem como os aventados na instrução da causa, distintos dos considerados provados - discriminados entre os factos provados” ou considerados na “motivação” (aqui quanto aos instrumentais) -, resultaram não provados, designadamente os artigos 7º a 9º da contestação.»

*

IV.

Apreciação das questões do recurso

1. Invalidade da denúncia contratual, por falta de poderes do mandatário do A.

Entende a recorrente, no essencial, que o mandato especial extrajudicial previsto no nº 2 do art.º 1159º do Código Civil não pode ser diluído no mandato forense, impondo-se que o mandatário do A. estivesse mandatado expressamente para assinar a carta de denúncia do contrato que foi enviada à R. O mandatário não dispunha de poderes para a emissão da carta de denúncia do contrato, não competindo à destinatária/arrendatária sanar essa falta.

Vejamos!

O *mandato* é o contrato pelo qual uma das partes, o mandatário, se obriga a praticar um ou mais atos jurídicos por conta da outra, o mandante (art.º 1157º do Código Civil). *Por conta da outra parte* significa não só que o mandatário deve agir no interesse do mandante (embora o contrato possa ser celebrado no interesse conjunto do mandatário ou de terceiro, como se extrai dos art.ºs 1170º, nº 2 e 1175º do Código Civil), mas também que o mandatário atua em vez do mandante, na posição jurídica em que este estaria se fosse ele a praticar o ato. A *atuação por conta* tem aqui o significado de fazer repercutir, direta ou indiretamente, os efeitos jurídicos praticados pelo mandatário na esfera jurídica do mandante.

Daqui resulta que na essência do mandato há uma relação entre a obrigação de cumprir o negócio gestório, a exigência da sua conformidade às indicações do mandante e a vinculatividade de todas as relações jurídicas dirigidas à realização de um programa gestório funcionalizado à realização de interesses alheios. A obrigação do mandatário de agir no interesse do mandante decorre da própria natureza desse negócio jurídico.[3]

O mandato pode ser conferido com representação ou sem representação.

O mandatário a quem hajam sido conferidos poderes de representação tem o dever de agir não só por conta, mas em nome do mandante, a não ser que outra coisa tenha sido estipulada (art.º 1178º, nº 2, do Código Civil). Os efeitos dos atos que pratica na execução do mandato repercutem-se diretamente na esfera jurídica do mandante.

Não sendo conferidos poderes representativos ao mandatário, este age em nome próprio, adquirindo os direitos e assumindo as obrigações decorrentes dos atos que celebra, embora o mandato seja conhecido dos terceiros que participem nos atos ou sejam destinatários destes (art.º 1180º do Código Civil). Os atos que pratica refletem-se na sua esfera jurídica, obrigando-se a, em momento posterior, transferir para o mandante os direitos e obrigações gerados pela prática dos atos jurídicos praticados. Nesta situação, como explicam P. de Lima e A. Varela[4], é o mandatário quem tem legitimidade para exigir e receber o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, é contra ele que a outra parte se deve dirigir, não só para reclamar os seus créditos, como para fazer quaisquer ações pessoais derivadas do contrato, nomeadamente a respeitante à sua validade ou eficácia. A situação do mandante é, pois, em princípio, estranha às pessoas que contratam com o mandatário, e estas pessoas, por seu turno, também não é com o mandante, mas com o mandatário, que estabelecem relações negociais. Estas não passam de terceiros em relação ao mandato.

O mandato forense é um subtipo do mandato civil, que se presume oneroso --- por ser praticado no exercício da profissão de advogado ou de solicitador --- e com representação e que compreende o exercício do patrocínio judiciário, a atuação em procedimentos administrativos e a negociação de atos jurídicos. Dispõe o art.º 67º do estatuto da ordem dos Advogados, aprovado pela Lei nº 145/2015, de 9 de setembro:

1 - Sem prejuízo do disposto na Lei n.º 49/2004, de 24 de agosto, considera-se mandato forense:

a) O mandato judicial para ser exercido em qualquer tribunal, incluindo os tribunais ou comissões arbitrais e os julgados de paz;

b) O exercício do mandato com representação, com poderes para negociar a constituição, alteração ou extinção de relações jurídicas;

c) O exercício de qualquer mandato com representação em procedimentos administrativos, incluindo tributários, perante quaisquer pessoas coletivas públicas ou respetivos órgãos ou serviços, ainda que se suscitem ou discutam apenas questões de facto.

2 - O mandato forense não pode ser objeto, por qualquer forma, de medida ou acordo que impeça ou limite a escolha pessoal e livre do mandatário pelo mandante.

A *procuração* é o ato pelo qual alguém atribui a outrem poderes representativos, em regra sob a forma exigida para o negócio jurídico que o procurador deva realizar (artigo 262º, n.º 1, do Código Civil). Trata-se de um negócio jurídico unilateral conferidor de poderes ao representante, funcionalmente dirigido à realização de fins e interesses do representado, num quadro de relação externa assente, por seu turno, numa relação gestória interna, em regra de natureza contratual na espécie de mandato.[5]

Pelo mandato, o mandatário obriga-se a celebrar atos jurídicos por conta do mandante. Pela procuração, confere-se ao representante o poder de celebrar tais atos jurídicos em nome do representado. O seu conteúdo e alcance estão delimitados pelos poderes conferidos pelo mandante ao mandatário, através daquele ato jurídico (procuração).

O que, efetivamente, origina os poderes existentes no mandatário não é a procuração; a procuração, no sistema do Código Civil atual, é o meio adequado para exercer o mandato; representa apenas a exteriorização do poder negocial que é conferido ao mandatário pelo mandante através do mandato.

De acordo com o art.º 43º do Código de Processo Civil, o mandato judicial pode ser conferido, além do mais, por instrumento particular, nos termos do Código do Notariado e da legislação especial.

O artigo único do Decreto-Lei nº 267/92, de 28 de novembro, determina, no seu nº 1, que *“as procurações passadas a advogado para a prática de actos que envolvam o exercício do patrocínio judiciário, ainda que com poderes especiais, não carecem de intervenção notarial, devendo o mandatário certificar-se da existência, por parte do ou dos mandantes, dos necessários poderes para o acto”*; e, no seu nº 2, que *“as procurações com poderes especiais devem especificar o tipo de actos, qualquer que seja a sua natureza, para os quais são conferidos esses poderes”*.

O mandato forense atribui poderes ao mandatário para representar a parte em Juízo, quanto a todos os atos e termos do processo principal e respetivos incidentes, mesmo perante os tribunais superiores, sem prejuízo das disposições que exijam a outorga de poderes especiais por parte do mandante (art.º 44º, nº 1, do Código de Processo Civil).

Relativamente aos poderes especiais dos mandatários judiciais, o art.º 45º, nº 1, do Código de Processo Civil estabelece que *“quando a parte declare na procuração que concede poderes forenses ou para ser representada em qualquer ação, o mandato tem a extensão definida no artigo anterior”*,

Efetuada esta introdução temática, reaproximemo-nos do caso concreto!

Por carta datada de 18.5.2018, o ilustre advogado do A. enviou à R. uma carta

registada com o seguinte teor essencial:

“Serve a presente para informar que este escritório foi mandatado pelo V/ Senhorio, acima identificado (Cfr. procuração anexa) no sentido de a informar da denúncia do contrato de arrendamento assinado entre ambos , referente ao 2º andar do prédio sito na Rua ..., no Porto.

Assim, e nos termos do disposto na al. c) do art. 1101º do Código civil, fica V. Exa notificada que o referido contrato de arrendamento cessa os seus efeitos no dia 31/05/2020 (estando, assim, cumprido o pré-aviso de 2 anos exigido na lei).”

A procuração emitida pelo A. a favor do seu mandatário está datada de 27.12.2017 (data anterior à remessa da carta de denúncia do contrato de arrendamento) e tem o seguinte teor[6]: “

PROCURAÇÃO

AA, casado , NIF ..., residente na Rua ..., ..., em Matosinhos, constitui seus bastantes procuradores os **Drs. CC, DD e EE**, Advogados, com responsabilidade limitada e com escritório na Estrada Nacional ..., nº..... - Sala ..., ... MAIA, a quem confere os mais amplos poderes forenses por lei permitidos, bem como os especiais para, confessar, desistir e transigir, receber indemnizações, cheques e custas de parte, com a faculdade de substabelecer. Maia, 27 de dezembro de 2017.”

Sobre a extensão do mandato, dispõe o art.º 1159º, nºs 1 e 2, do Código Civil que o mandato geral só compreende os atos de administração ordinária, e que o mandato especial abrange, além dos atos nele referidos, todos os demais necessários à sua execução.

A extensão do mandato judicial afere-se pelo texto do respetivo instrumento. Assumindo termos genéricos, a mera junção aos autos revelará os poderes forenses atribuídos ao mandatário para representação em todos os atos ou termos do processo, incluindo os respetivos incidentes.[7]

A referida procuração, embora seja anterior à subscrição e envio da carta de 18.5.2018, assinada pelo advogado constituído pelo A. e ao qual concede poderes forenses, nada refere relativamente à prática de atos extrajudiciais pelo mesmo mandatário. Refere-se apenas à concessão de poderes para os atos especiais praticáveis no processo judicial, como a confissão, desistência, transação, recebimento de indemnizações, cheques e custas de parte. São atos dispositivos do direito litigioso do mandante, daí a cautela da concessão de

poderes especiais para a sua prática pelo mandatário. Mas são todos eles --- poderes gerais e especiais --- poderes forenses atribuídos ao mandante (para agir em Juízo), e não poderes de representação extrajudiciais, que não tenham a ver com a condução da lide, como seja a denúncia de contratos, que é necessariamente um ato exterior, normalmente também anterior, ao pleito, e que pressupõe a atribuição de poderes específicos para esse efeito.

A denuncia do contrato de arrendamento é um ato extrajudicial dispositivo do direito do A. (de manter ou não em vigor o contrato de arrendamento) e prévio à instauração da ação. Caso a R. tivesse aceitado aquele ato e a produção dos seus efeitos, reagindo em conformidade, o contrato ter-se-ia extinguido (art.º 1079º e 1099º e seg.s do Código Civil), sem necessidade de o A. recorrer à via judicial, para fazer valer o seu direito.

Para o envio da carta de denúncia do contrato de arrendamento à R., o mandatário judicial do A. carecia de poderes específicos que não são poderes forenses --- não têm a ver com a condução e resolução da lide processual ou simples atos da sua preparação ---, mas de *representação extrajudicial* para o que, na realidade, não é suficiente a procuração que juntou à carta de denúncia.

Em todo o caso, determina o art.º 260º, nº 1, do Código Civil que *“se uma pessoa dirigir em nome de outrem uma declaração a terceiro, pode este exigir que o representante, dentro de prazo razoável, faça prova dos seus poderes, sob pena de a declaração não produzir efeitos”*.

Note-se que a justificação dos poderes do representante, regulada no art.º 260º do Código Civil, não atende à relação jurídica de base, mas ao conteúdo dos próprios poderes representativos, poderes esses resultantes da procuração.[8]

Mota Pinto[9] pergunta-se, a propósito da *aparência de poderes de representação*, se o terceiro que contrata com o *representante* --- e que confiou na aparência jurídica (aparência de titularidade de poderes de representação) --- é protegido pela atribuição de efeitos ao negócio em relação ao representado, concluindo por resposta, por princípio, negativa, por o legislador ter incumbido ao terceiro o dever de exigir ao representante a justificação dos seus poderes representativos.

Em consonância com esta doutrina e citando Menezes Cordeiro[10], escreveu-se no acórdão da Relação de Évora de 27.3.2014[11]: *«Na situação de representação, o representante age, de modo expesso e assumido, em nome do representado: dá a conhecer aos interessados o facto da representação. O destinatário da conduta tem, então, o direito, nos termos do artigo 260º, n.º 1, de exigir que o representante, dentro de prazo razoável, faça prova dos seus poderes, doutro modo a declaração não produzirá efeito. Trata-se dum*

esquema destinado, por um lado, a dar credibilidade à representação e, por outro, a evitar situações de incerteza quanto ao futuro do negócio, sempre que tarde a surgir a prova dos poderes invocados pelo representante”. E acrescentou-se ali a propósito de um caso de resolução contratual extraprocessual: «No caso dos autos, a executada, confrontada com a comunicação de resolução do contrato, na qual é expressamente invocada a “representação” não exigiu ao representante a comprovação dos poderes a que este se arroga (aliás nem sequer alega tal facto), pelo que, não o tendo feito, aceitou-o a praticar o acto em nome da representada, não lhe sendo lícito vir agora, apenas quando demandada na acção executiva, invocar tal vício, designadamente ao abrigo do artigo 258º do Código Civil» e «deste modo, como não fez uso de tal direito a comunicação da resolução do contrato produziu efeito na sua esfera jurídica, bem como na do representado, sendo manifesto que este aceitou a prática do acto pelo representante, tanto mais que o mandou para correspondente acção executiva».

Não é conforme à boa fé e, por isso, não é aceitável que a R. venha apenas na contestação invocar a falta de poderes específicos para atos extrajudiciais do mandatário do A. (para a denúncia do contrato) quando, na realidade, respondeu à carta de denúncia (de 18.5.2018), também por escrito, decorrido mais de um ano (em 25.6.2019), dirigindo-se ao mandatário remetente, no pressuposto da conformidade da denúncia à vontade real do A., defendendo, por razões diversas que explicitou, apenas a falta de fundamento válido para a denúncia do contrato e que, por isso, *“não produz qualquer efeito”*.

Note-se que, em 6.8.2019, o mesmo advogado, continuando a alegada representação do A. e com base na mesma procuração (insuficiente), enviou nova carta sob registo à R. a justificar, mais uma vez, o fundamento da denúncia do contrato, com indicação da data na qual produziria os seus efeitos (31.5.2020).

Em 31.5.2020, a R. não entregou o locado. E, em 10.6.2020, o A. novamente por intermédio do seu mandatário, remeteu nova comunicação à R. suspendendo o efeito da denúncia, por aplicação das leis excepcionais relacionadas com a pandemia da doença Covid-19. Nunca a R., ao longo de todo o tempo --- mais de três anos e meio entre a data da denúncia do contrato e a data da apresentação da contestação --- colocou em causa a existência de poderes do advogado subscritor das cartas que recebeu para denúncia do contrato e a que respondeu pelo menos a uma delas.

A alegada avançada idade da arrendatária e a falta de experiência em matéria de arrendamento que não lhe permitissem analisar as formalidades de uma carta de denúncia do arrendamento --- que agora a recorrente argumenta na apelação --- não podem justificar tão longa inação perante uma carta bem

explícita, com fixação de uma data para a cessação do contrato de arrendamento. Aliás, quem, como a A. subscreve uma resposta com o conteúdo e a formalidade que constam da carta de 25.6.2019, está em perfeita condição pessoal de entender a denúncia e a relação que normalmente se estabelece entre o cliente e o seu advogado, para saber se deve, ou não, consultar também um advogado com vista à compreensão da denúncia e da relação de mandato.

A instauração da ação pelo mesmo advogado, com poderes forenses, que enviou as várias missivas à R. antes daquela iniciativa processual, resultando sobejamente da petição inicial que tais cartas integram o fundamento da ação, não consente que, em boa fé, se alegue que o mandatário não recebeu do A. poderes específicos para o efeito.

No conjunto das circunstâncias próprias deste caso concreto, age de má fé e, pelo menos, raia o abuso de direito, vir a R. invocar a falta de poderes do mandatário do A. para a prática dos referidos atos extrajudiciais, nas circunstâncias em que o faz.

Decorrido todo aquele período de tempo sem que a R., ao abrigo do art.º 260º, nº 1, do Código Civil, tivesse exigido ao advogado do A. prova dos seus poderes representativos para a denúncia extrajudicial do contrato[12], há que concluir que é manifestamente extemporânea a arguição da insuficiência da procuração que o advogado do A. enviou à R. com a denúncia do contrato, improcedendo a exceção invocada.[13]

*

2. Inconstitucionalidade da decisão condenatória, por violação dos art.ºs 2º, 13º e 65º da Constituição da República

Sustenta a apelante que a sentença, naquela interpretação normativa, desconsiderou a posição da arrendatária enquanto parte mais fraca na relação locatícia, sendo, por isso, inconstitucional, por não respeita respeitar os princípios da segurança jurídica, da proteção a confiança e da igualdade, colocando em causa o seu direito à habitação.

O princípio da igualdade (art.º 13º da Constituição da República) vincula em primeira linha o legislador ordinário, no entanto, não o impede de definir as circunstâncias e os fatores tidos como relevantes e justificadores de uma desigualdade de regime jurídico, dentro da sua liberdade de conformação legislativa, visto que este princípio, enquanto limitador da discricionariedade legislativa, apenas proíbe a adoção de medidas que estabeleçam distinções discriminatórias, ou seja, desigualdades de tratamento materialmente infundadas, sem qualquer fundamento razoável ou sem qualquer justificação objetiva e racional. O princípio da igualdade como proibição de arbítrio não proíbe, pois, que a lei estabeleça distinções. Proíbe, ao invés, que se tratem

por igual situações essencialmente desiguais e, obviamente, a discriminação, para além de que, não constitui um critério definidor do conteúdo do princípio da igualdade, antes expressa e limita a competência de controlo judicial, tratando-se de um critério de controlabilidade judicial do princípio da igualdade que não põe em causa a liberdade de conformação do legislador ou a discricionariedade legislativa. A proibição do arbítrio constitui, assim, um critério essencialmente negativo, com base no qual são censurados apenas os casos de flagrante e intolerável desigualdade, não também a solução mais adequada ao fim, mais razoável ou mais justa, controle este vedado ao juiz. [14]

A recorrente não concretiza o que poderia justificar, no caso, a violação do princípio da igualdade. E nós também não vislumbramos em quê que a sentença e as normas legais nela aplicadas violam tal princípio. Não vemos como aquelas normas, designadamente o art.º 260º, nº 1, do Código Civil, sejam destituídas de fundamento justificativo e racional que as torne incompreensivelmente desiguais ou discriminatórias para com determinados destinatários.

O direito à habitação tem, em sede constitucional, um conteúdo essencialmente programático (art.º 65º da Constituição da República). Prende-se com a dignidade da pessoa humana e implica determinadas obrigações positivas do Estado, não conferindo um direito imediato a uma prestação efetiva dos poderes públicos, mediante a disponibilização de uma habitação (essencialmente, cumpre ao Estado criar desenvolver políticas que fomentem o arrendamento ou a criação de habitação para as pessoas e famílias social e economicamente mais vulneráveis). E se assim acontece com os deveres das entidades públicas, por maioria de razão, nas relações de direito privado, o senhorio não está adstrito à satisfação do interesse do inquilino com prejuízo para o seu próprio património, como se não tivesse qualquer interesse pessoal a salvaguardar, mas antes deveres tutelares a cumprir. Os titulares passivos do direito à habitação, como direito social, são primacialmente o Estado e as demais coletividades públicas territoriais, não principalmente os proprietários e senhorios.

Quanto ao princípio da confiança, tem sido entendido que postula uma ideia de proteção da segurança dos cidadãos e da comunidade na ordem jurídica e na atuação do Estado, o que implica um mínimo de certeza e de segurança no direito das pessoas e nas expectativas que lhes são juridicamente criadas, razão pela qual é inconstitucional a norma que, por sua natureza, obste de forma intolerável ou arbitrária àquele mínimo de certeza e segurança que os cidadãos, a comunidade e o direito têm de respeitar[15]. É a ideia do Estado de Direito Democrático que faz emergir o princípio da confiança, no sentido da

consolidação dos direitos legalmente adquiridos e das expectativas legítimas produzidas por situações jurídicas estabilizadas, tanto por via legal, como judicial. Protege-se a segurança dos cidadãos

Fora dos casos de retroatividade proibida expressamente previstos na Constituição, o juízo-ponderação de que o Tribunal Constitucional vem lançando mão para apreciar as restantes situações potencialmente lesivas do princípio da segurança jurídica assenta no pressuposto de que o princípio do Estado de Direito contido no artigo 2.º da Constituição da República implica “um mínimo de certeza e de segurança no direito das pessoas e nas expectativas que a elas são juridicamente criadas”. Neste sentido, “a normação que, por sua natureza, obvie de forma intolerável, arbitrária ou demasiado opressiva àqueles mínimos de certeza e segurança (...), terá de ser entendida como não consentida pela lei básica”. Tudo está em saber, portanto, em que circunstâncias a afetação da confiança dos cidadãos deve ser considerada “inadmissível, arbitrária e demasiado onerosa”, sendo sobejamente conhecidos os critérios que a jurisprudência constitucional estabilizou a este propósito.[16]

Não vemos, os factos não atestam, qualquer situação que justifique sequer a discussão da violação destes princípios. O direito ao arrendamento, ainda que relativos a um contrato com mais do que uma década, não é um direito definitivo, nem vitalício, e a lei coloca nas mãos do locador, mas também do locatário, a possibilidade de denunciarem o contrato, fazendo-o cessar, mediante a verificação de determinados pressupostos.

Não vislumbramos nos factos assentes como é que se pode defender que foram frustradas legítimas expectativas jurídicas da R. na manutenção do contrato. A idade do arrendatário e a sua condição económica e social --- que, diga-se, os factos dados como provados não refletem --- não são fonte de garantia de segurança vitalícia do contrato.

Não ocorre qualquer inconstitucionalidade.

A apelação deve improceder, sendo de confirmar a sentença recorrida.

*

SUMÁRIO (art.º 663º, nº 7, do Código de Processo Civil):

.....
.....
.....

*

V.

Pelo exposto, de facto e de direito, acorda-se nesta Relação em julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirma-se a sentença recorrida.

*

Custas

As custas da apelação são da responsabilidade da R. recorrente, por ter decaído totalmente na ação (art.º 527º, nº 1, do Código de Processo Civil), levando-se em conta a taxa de justiça paga pela interposição do recurso.

*

Porto, 9 de fevereiro de 2023

Filipe Carçoço

Judite Pires

Aristides Rodrigues de Almeida

[1] Posteriormente alterada para 30.6.2021.

[2] Por transcrição.

[3] Fernando Baptista de Oliveira, Contratos Privados, Coimbra Editora, 2ª edição, Vol. III, pág. 60.

[4] Código Civil anotado, 2ª edição, Vol. II, pág. 663 (anot. ao art.º 1180º).

[5] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12.9.2013, proc. 593/09.7TBCTB.L1.S1, in www.dgsi.pt.

[6] Foi junta perla R., na contestação, como tendo sido o documento por ela recebido com a missiva de 18.5.2018 para denúncia do contrato.

[7] A. Abrantes Geraldés, Paulo Pimenta e L. F. Pires de Sousa, Código de Processo Civil anotado, 2019, Vol. I, Almedina, pág. 76 (anot. ao art.º 44º).

[8] Heinrich Ewald Hörster, A Parte Geral do Código Civil Português, 2009, pág. 486.

[9] Teoria Geral di Direito Civil, 4ª edição, Almedina, 2005, pág. 550.

[10] Tratado de Direito Civil Português, I, Parte Geral, Tomo IV, 2007, págs. 85 e 86.

[11] Proc. 1196/10.9TBALR-A.E1, in www.dgsi.pt, citado na sentença recorrida e nas alegações da recorrente.

[12] E não o fez também por contacto com o A. senhorio.

[13] Neste sentido, também os acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 27.9.2018, proc. 1226/13.2TVLSB.L2.S1 e da Relação do Porto de 10.5.2021, proc. 14453/18.7T8PRT.P1, in www.dgsi.pt, embora a propósito de situação um pouco diferente.

[14] Neste sentido, acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18.4.2012, proc. 667/08.1GAPTL.G1-A.S1 in www.dgsi.pt, citando jurisprudência constitucional.

[15] Acórdão. do Supremo Tribunal de Justiça de 27.3.2007, in www.dgsi.pt.

[16] Acórdão. Tribunal Constitucional de 27 de junho de 2013, proferido no proc. nº 917/12, citando-se ali, os acórdão do mesmo tribunal n.ºs 556/03, 287/90, 303/90 e 399/10, todos disponíveis in www.tribunalconstitucional.pt.