

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 12464/23.0T8PRT.P1

Relator: JOSÉ MANUEL CORREIA
Sessão: 26 Setembro 2024
Número: RP2024092612464/23.0T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

NULIDADE DO CONTRATO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

EFEITOS DA NULIDADE

Sumário

I - Declarada a nulidade de um negócio, ambas as partes devem restituir à outra aquilo que dela haviam recebido, como se entre ambas nunca tivesse sido estabelecida qualquer relação negocial (art.º 289.º, n.º 1 do Código Civil).

II - Em se tratando de contrato de arrendamento, tal obrigação implicaria, no que arrendatário diz respeito, que este restituísse, não só o espaço físico que tomara de arrendamento, como, também, o gozo do locado durante o tempo por que perdurou a sua ocupação.

III - Não sendo o gozo da coisa, pela natureza das coisas, passível de restituição, esta passará, nesses casos, pela entrega do valor correspondente, o qual corresponderá ao valor da renda convencionado pelos outorgantes no contrato de arrendamento, já que este representa a medida pecuniária do gozo do imóvel por eles expressamente estipulada.

Texto Integral

Processo n.º 12464/23.0T8PRT.P1 - Recurso de apelação
Tribunal recorrido: Tribunal Judicial da Comarca do Porto - Juízo Local Cível do Porto, Juiz 4
Recorrentes: AA e BB
Recorrida: CC

* *

*

.- Sumário

.....

.....

.....

* *

*

.- Acordam na 3.^a Secção do Tribunal da Relação do Porto os Juízes Desembargadores abaixo identificados,

I.- Relatório

CC instaurou a presente ação declarativa constitutiva e de condenação, sob a forma de processo comum, contra **AA** e **BB**, pedindo que, pela sua procedência, sejam os Réus condenados:

i.- a reconhecerem que o contrato de arrendamento foi resolvido através de notificação judicial avulsa formalmente notificada ao primeiro Réu e à segunda Ré, respetivamente, nos dias 11-03-2023 e 13-03-2023;

ii.- a despejarem imediatamente o arrendado, entregando-o à Autora nas mesmas condições de conservação que lhes fora locado e completamente livre de pessoas e bens;

iii.- a pagarem à Autora as rendas já vencidas e não pagas no montante de € 7.840,00 e daquelas que se vierem a vencer até efetiva e integral entrega do arrendado;

iv.- a pagarem à Autora, a título de indemnização prevista no art.º 1045.º, n.ºs 1 e 2 do Código Civil, a quantia de € 560,00, correspondente ao dobro da renda, desde o momento em que nasceu a obrigação da restituição do imóvel e por cada mês de atraso, até efetiva restituição do mesmo;

v.- a pagar à Autora os juros de mora referentes a cada uma daquelas rendas, assim como no pagamento dos juros vincendos sobre as importâncias de capital em dívida, até efetivo e integral pagamento das mesmas.

Para tanto, e em síntese, alegaram o seguinte, valendo-nos do que, a propósito, consta da sentença recorrida.

‘A fração autónoma, destinada a habitação, descrita no art.º 1.º da petição inicial, foi tomada de arrendamento pelos Réus em, pelo menos, outubro de 2015, tendo estes deixado de pagar as rendas, no montante mensal de € 280,00, vencidas a partir de abril de 2021, o que constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, resolução que foi concretizada em março de 2023 por notificação judicial avulsa’.

*

Válida e regularmente citados, os Réus não apresentaram **contestação**.

*

Julgados confessados os factos e notificadas as partes nos termos do disposto no art.º 567.º, n.º 2 do CPC, apresentaram ambas as suas alegações, reiterando a Autora a sua posição vertida na petição inicial e batendo-se os Réus pela sua absolvição do pedido e pela condenação da Autora no pagamento da quantia de € 5.000,00, como litigante de má fé.

*

Foi proferida **sentença**, na qual, além de fixado o valor da causa em consonância com o indicado na petição inicial, foi a ação julgada parcialmente procedente, nos seguintes termos:

a.- declarada a nulidade do contrato de arrendamento urbano relativo à fracção autónoma destinada a habitação, designada pela letra “E”, situada no 2.º andar esquerdo, com a área bruta privativa de 41,5000 m², do prédio urbano sujeito ao regime da propriedade horizontal, sito na Rua ..., freguesia ..., ..., concelho do Porto, inscrita na matriz predial urbana da referida freguesia sob o nº ... e descrita na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o registo nº ... - E;

b.- condenados os Réus a entregarem à Autora a fracção autónoma descrita na precedente al. a);

c.- condenados os Réus a pagarem à Autora:

i. a quantia de € 560,00, a título de indemnização pela ocupação da fracção autónoma descrita em a) em junho e julho de 2023;

ii. a quantia de € 1.960,00, a título de indemnização pela ocupação da fracção autónoma descrita em a), desde agosto de 2023 a fevereiro de 2024;

iii. a quantia de € 280,00 por cada mês em que a Ré se mantiver a ocupar o locado até proceder à sua entrega efetiva à Autora;

iv. a quantia referente aos juros de mora, à taxa civil, vencidos e vincendos, contados da citação, até efectivo e integral pagamento.

Na sentença foi, ainda, julgado improcedente o pedido de condenação da Autora como litigante de má fé na indemnização da quantia de € 5.000,00.

*

Inconformados com a sentença, dela vieram os Réus interpor o presente **recurso**, pugnando por que, pela sua procedência, fosse a sentença revogada e substituída por outra que os condenasse apenas a desocuparem o locado e a pagarem o valor de € 280,00 por cada mês em que se mantivessem a ocupá-lo até à sua entrega efetiva e que os absolvesse de tudo o mais.

Para o efeito, formularam as **conclusões**, que, com exceção das que constituem mera reprodução dos factos provados constantes da sentença e do dispositivo desta (elementos estes já vertidos nos locais adequados do presente Acórdão), assim são transcritas:

1.- A Autora instaurou uma ação judicial contra os aqui recorrentes, pedindo o

seguinte:

- 2.- “1) a reconhecerem que o contrato foi resolvido através de notificação judicial avulsa formalmente notificada ao 1.º e 2.ª RR., respetivamente, nos pretéritos dias 11/03/2023 e 13/03/2023;
- 3.- 2) a despejarem imediatamente o arrendado, entregando-o à A. nas mesmas condições de conservação que lhes fora locado e completamente livre de pessoas e bens;
- 4.- 3) a pagarem à A. as rendas já vencidas e não pagas no montante de €7.840,00 (sete mil oitocentos e quarenta euros) e daquelas que se vierem a vencer até efectiva e integral entrega do arrendado;
- 5.- 4) a pagarem à A., a título de indemnização prevista nos termos do disposto no artigo 1045º, nº 1 e 2 do Código Civil, a quantia de €560,00 (quinhentos e sessenta euros), correspondente ao dobro da renda, desde o momento em que nasceu a obrigação da restituição do imóvel e por cada mês de atraso até efectiva restituição do mesmo;
- 6.- 5) a pagar à A. os juros de mora referentes a cada uma daquelas rendas, assim como no pagamento dos juros vincendos sobre as importâncias de capital em dívida, até efectivo e integral pagamento das mesmas.”
- 7.- Alegou a Autora, para tanto e em síntese, que a fracção autónoma, destinada a habitação, descrita no art.º 1.º da petição inicial foi tomada de arrendamento pelos RR. em, pelo menos, Outubro de 2015, tendo os RR. deixado de pagar as rendas, no montante mensal de € 280,00, vencidas a partir Abril de 2021,
- 8.- Constituindo supostamente fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, resolução que foi concretizada em Março de 2023 por notificação judicial avulsa.
- 9.- Os aqui recorrentes foram citados para contestar, mas não o fizeram, mas posteriormente constituíram mandatário.
- 10.- Foi proferido despacho a julgar confessados os factos e as partes foram notificadas para alegar nos termos do art.º 567.º, n.º 2, do Código Processo Civil. A A. apresentou alegações, reafirmando a posição assumida na petição inicial.
- 11.- Os RR. apresentaram igualmente alegações nos termos que constam do requerimento junto em 26/01/2024, pedindo a condenação da A. na importância de € 5.000,00 como litigante de má fé.
- 12.- Sendo que foi proferida sentença pelo tribunal a quo.
- 13.- Primeiramente, referir que na sentença do tribunal a quo, foram dados como provados os seguintes factos:
(...)
- 38.- Da sentença proferida, os aqui recorrentes não concordam com as

seguintes condenações: “condeno os RR. a pagarem à A.: i. a quantia de € 560,00 (quinhentos e sessenta euros), a título de indemnização pela ocupação da fracção autónoma descrita na precedente al. a) em Junho e Julho de 2023; ii. a quantia de € 1.960,00 (mil, novecentos e sessenta euros), a título de indemnização pela ocupação da fracção autónoma descrita na al. a) desde Agosto de 2023 a Fevereiro de 2024”.

39.- Não concordando os aqui recorrentes com as condenações supra descritas, uma vez que, tendo sido o contrato de arrendamento celebrado entre as partes do processo nulo, jamais da nulidade desse mesmo contrato poderão nascer naturalmente qualquer tipo de indemnizações por ocupação do imóvel locado.

40.- O contrato sendo nulo, produzem-se os efeitos da nulidade previstos no artigo 289º do Código Civil, em especial a obrigação das partes retroagirem ao momento anterior à ocupação do imóvel por parte dos recorrentes, momento esse que remonta ao ano de 2015 e não ao momento em que a Autora adquiriu a propriedade do imóvel.

41- Da nulidade do contrato de arrendamento apenas gera uma obrigação por parte dos recorrentes de desocupar o bem locado e não a realizar o pagamento dos valores aludidos no ponto 38º das presentes alegações.

42- Importa salientar que, no momento em que a Autora adquiriu a propriedade do bem locado, os aqui recorrentes já se encontravam a ocupar o imóvel e jamais foram informados pela Autora da compra do imóvel.

43- Tendo sido os aqui recorrentes informados da compra do imóvel através dos presentes autos.

44- Como tal, jamais poderá considera-se a ocupação do bem locado, por parte dos aqui recorrentes, como ilegítima.

45- A Autora é proprietária do imóvel e sendo o contrato de arrendamento nulo, cabe apenas aos aqui recorrentes entregarem o bem locado, sob pena de realizarem o pagamento do valor de € 280,00 (duzentos e oitenta euros) por cada mês que os recorrentes se mantiverem a ocupar o locado até proceder à entrega efetiva do imóvel.

*

A Autora não respondeu ao recurso.

*

O recurso foi admitido como **apelação**, com subida imediata, nos próprios autos e efeito meramente devolutivo e assim recebido nesta Relação, que o considerou corretamente admitido e com o efeito legalmente previsto.

*

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

* *

*

II.- Das questões a decidir

O âmbito dos recursos, tal como resulta das disposições conjugadas dos art. ºs 635.º, n.º 4, 639.º, n.ºs 1 e 2 e 641.º, n.º 2, al. b) do Código de Processo Civil (doravante, CPC), é delimitado pelas conclusões das alegações do recorrente. Isto, com ressalva das questões de conhecimento oficioso que ainda não tenham sido conhecidas com trânsito em julgado ou das que se prendem com a qualificação jurídica dos factos (cfr., a este propósito, o disposto nos art. ºs 608.º, n.º 2, 663.º, n.º 2 e 5.º, n.º 3 do CPC).

Neste pressuposto, a **questão** que, neste recurso, importa **apreciar** e **decidir** é a seguinte:

i.- saber se, por efeito da declaração de nulidade do contrato de arrendamento invocado na petição inicial, é devida à Autora/Recorrida pelos Réus/ Recorrentes uma indemnização pela ocupação do locado nos meses de junho de 2023 a fevereiro de 2024 e, na afirmativa, qual a medida da indemnização.

* *

*

III.- Da Fundamentação

III.I.- Na sentença proferida em 1.ª Instância e alvo deste recurso foram considerados **provados** os seguintes **factos**:

- 1.- Encontra-se registada desde 05/06/2023 a favor da Autora a aquisição da fração autónoma destinada a habitação, designada pela letra “E”, situada no 2.º andar esquerdo, com a área bruta privativa de 41,5000 m², a qual se encontra instalada no prédio urbano sujeito ao regime da propriedade horizontal, sito na Rua ..., freguesia ..., ..., concelho do Porto, inscrita na matriz predial urbana da referida freguesia sob o nº ... e descrita na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o registo nº ... - E;
- 2.- A Autora adquiriu a fração autónoma descrita em 1) por escritura pública de compra e venda e hipoteca, outorgada no dia 05/06/2023 no Cartório A..., Unipessoal, Lda., sito na Rua ..., n.º ..., 1.º andar direito, na cidade do Porto;
- 3.- Desde há mais de 20 e 30 anos que a Autora, por si e antepossuidores, vem habitando o referido prédio urbano, reparando-o, vigiando-o, cuidando e tratando da área que o integra, ocupando também este com pessoas e coisas e suportando os inerentes encargos fiscais;
- 4.- O que sempre tem feito à vista e com o conhecimento de toda a gente;
- 5.- Por forma contínua e ininterrupta;
- 6.- Sem oposição de quem quer que seja;
- 7.- Na convicção de quem exerce um direito próprio correspondente à titularidade plena e exclusiva do direito de propriedade que incide sobre o

referido imóvel;

8.- Os Réus ocupam a fração autónoma descrita em 1) e nela residem desde, pelo menos, outubro de 2015, mediante a contrapartida € 3.360,00 (três mil trezentos e sessenta euros), a pagar em duodécimos mensais de €280,00 (duzentos e oitenta euros);

9.- Que se venciam no primeiro dia útil de cada mês e que deviam ser pagos ao dono da mesma fração autónoma até ao dia 8 do mesmo mês;

10.- O estipulado entre os Réus e o dono da fração autónoma descrita, mormente o referido em 8) e 9), não foi reduzido a escrito;

11.- Na data referida em 2), os Réus já não cumpriam com o pagamento pontual das contrapartidas mensalmente devidas;

12.- Os Réus não procederam ao pagamento das contrapartidas mensais vencidas no período temporal compreendido entre os meses de abril a dezembro de 2021, entre os meses de janeiro a dezembro de 2022 e entre os meses de janeiro a julho de 2023;

13.- Apesar de, por diversas vezes, instados para procederem a esse pagamento;

14.- Comunicação essa que fora positiva e pessoalmente levada a cabo;

15.- Através de diligência perpetrada por Agente de Execução, os 1.º e 2.º Réus receberam, nos dias 11/03/2023 e 13/03/2023, a Notificação Judicial Avulsa junta com a petição inicial como documento n.º 4, cujo teor se dá aqui por reproduzido;

16.- Após o recebimento daquela notificação judicial avulsa, os Réus não procederam ao pagamento de qualquer das contrapartidas devidas;

17.- Os Réus continuam a ocupar o imóvel, ali vivendo com o seu agregado sem quaisquer reservas.

* *

*

III.II.- Do objeto do recurso

.- Do enquadramento jurídico dos factos

.- A presente ação constitui uma 'ação de despejo', pela qual a Autora/ Recorrida manifestou a pretensão de ver resolvido o contrato de arrendamento no âmbito do qual os Réus/Recorrentes ocupavam uma fração autónoma de que a mesma era proprietária e, conseqüentemente, além da entrega do locado livre de pessoas e bens, obter o pagamento das rendas já vencidas e não pagas no montante de € 7.840,00, acrescida das vincendas até efetiva entrega, da indemnização prevista no art.º 1045.º, n.º 1 do Código Civil e dos juros de mora vencidos e vincendos sobre o capital em dívida.

O tribunal *a quo*, na sentença recorrida, considerando que o contrato de arrendamento não fora reduzido a escrito e que, por isso, não respeitara a

forma legalmente prevista, julgou-o, nos termos das disposições conjugadas dos art.ºs 1069.º, n.º 1, 220.º e 289.º, n.º 1 do Código Civil, nulo por vício de forma e, por efeito dessa nulidade, condenou os Réus/Recorrentes a entregarem imóvel à Autora/Recorrida e, bem assim, a pagarem-lhe:

i.- a quantia de € 560,00, a título de indemnização pela ocupação da fracção autónoma em junho e julho de 2023;

ii.- a quantia de € 1.960,00, a título de indemnização pela ocupação da fracção autónoma desde agosto de 2023 a fevereiro de 2024;

iii.- a quantia de € 280,00 por cada mês em que se mantivessem a ocupar o locado até à sua entrega efetiva;

iv.- os juros de mora, à taxa civil, vencidos e vincendos, contados da citação até efectivo e integral pagamento.

Os Réus/Recorrentes, como flui das conclusões do seu recurso, insurgem-se apenas contra a condenação a que foram sujeitos, no sentido do pagamento das quantias pecuniárias que acabam de ser elencadas em i e em ii.

Ou seja, os Réus/Recorrentes aceitam a declaração de nulidade do contrato de arrendamento e todas as demais condenações a que foram sujeitos por decorrência dessa nulidade, batendo-se apenas pela revogação da sentença na parte em que nesta se reconheceu a obrigação de indemnizarem a Autora pela ocupação da fracção autónoma locada entre junho de 2023 a agosto de 2024.

É essa, pois, a única questão que importa apreciar e decidir aqui.

Dispõe, a propósito, o art.º 289.º, n.º 1 do Código Civil, sob a epígrafe ‘efeitos da declaração de nulidade e da anulação’, que ‘tanto a declaração de nulidade como a anulação do negócio têm efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente’.

Prevê-se em tal normativo as consequências jurídicas da declaração de nulidade do negócio, nele se estabelecendo a regra da retroatividade dos respetivos efeitos, com o conseqüente dever de entrega de tudo o que tiver sido prestado ou, tal não sendo possível, o valor correspondente.

Ao estabelecer a regra da retroatividade dos efeitos da nulidade, pretendeu o legislador instituir um regime em que, mercê da declaração daquele vício, tudo se passasse como se não tivesse sido celebrado qualquer negócio.

Temos, assim, como salienta Diogo Leite de Campos, que “uma vez declarado nulo o negócio, a produção dos seus efeitos é excluída desde o início, ex tunc, a partir do momento da formação do negócio, e não ex nunc, a contar da data da declaração de nulidade”, na certeza de que o “carácter retroactivo da nulidade leva à repriminção da situação criada pelo negócio nulo, voltando-se ao *statu quo ante*” (in “A subsidiariedade da obrigação de restituir o

enriquecimento”, 1974, p. 196, apud Acórdão do STJ de 15-05-2003, disponível na internet, no sítio com o endereço www.dgsi.pt).

Por conseguinte, declarada a nulidade de um determinado negócio, impor-se-á que ambas as partes restituam à outra aquilo que dela haviam recebido, como se entre ambas nunca tivesse sido estabelecida qualquer relação negocial, o que, como se referiu no Acórdão do STJ de 15-09-2022, representará a “liquidação do contrato inválido” (Acórdão disponível na internet no local acima citado).

Em se tratando, como no caso se trata, de contrato de arrendamento inválido, uma tal obrigação implicaria, no que ao arrendatário diz respeito, que este restituísse, não só o espaço físico que tomara de arrendamento, como, também, o gozo do locado durante o tempo por que perdurou a ocupação. O gozo da coisa não é, contudo, pela própria natureza das coisas, passível de restituição, pelo que “a liquidação do contrato inválido” passará, nesses casos, e tal como decorre expressamente do citado preceito, pelo pagamento do *valor correspondente*.

Restará saber qual é então, nesses casos, o *valor correspondente*.

Refere Menezes Cordeiro, a este propósito, que, “nos contratos de execução continuada, em que uma das partes beneficie do gozo da coisa – como no arrendamento – (...) a restituição em espécie não é evidentemente possível”, pelo que “(...) haverá que restituir o valor correspondente (...), o qual, por expressa convenção das partes, não poderá deixar de ser o da contraprestação acordada” (sublinhado nosso; in Tratado de Direito Civil II – Parte Geral, Coimbra, 2014, p. 936 e Código Civil Comentado I – Parte Geral, Coimbra, 2020, p. 855, apud Acórdão do STJ de 15-09-2022, acima citado).

Trata-se aqui, como se sublinha no citado Acórdão do STJ de 15-09-2022, de dar primazia à “vontade das partes na conformação dos efeitos da declaração de nulidade e, em particular, dos deveres de restituição”, na certeza de que, apesar de nulo e de os efeitos da nulidade do negócio resultarem da lei, aquilo que nele foi estipulado não deixa de representar a medida pecuniária do gozo do imóvel nele estipulada pelas próprias partes.

Tal posição, senão unânime, é largamente maioritária, quer na doutrina, quer na jurisprudência dos nossos tribunais superiores, citando-se aqui, além dos Autores e dos Acórdãos já acima mencionados: (i) na doutrina, Carlos Alberto da Mota Pinto, in Teoria Geral do Direito Civil, Coimbra 1991, p. 616, nota 2 e Maria Clara Sottomayor, in Comentário ao Código Civil – Parte Geral, Lisboa, Universidade Católica, 2014, p. 717); na jurisprudência, Acórdão do STJ de 08-05-2001, proferido na revista com o n.º 340/01 e da Relação de Évora de 09-05-2024, proferido no processo com o n.º 829/22.9T8LLE.E1, ambos disponíveis na internet, no sítio acima referenciado.

Reportando-nos ao caso em apreço, está aqui em causa, como se viu, a condenação dos Réus/Recorrentes a pagarem à Autora/Recorrida, uma vez declarada a nulidade do contrato de arrendamento celebrado, o valor global de € 2.520,00, a título de indemnização pela ocupação da fracção autónoma locada entre junho de 2023 e agosto de 2024.

O valor em causa, como resulta dos factos provados (v. facto provado n.º 8), corresponde à soma dos valores das rendas que os Réus/Recorrente, nos termos do contrato celebrado, deviam ter pago à Autora/Recorrida mensalmente e não o fizeram, isto é, o valor mensal de € 280,00.

Por outro lado, como também resulta dos factos provados (v. o mesmo facto provado n.º 8), os Réus/Recorrentes ocuparam efetivamente a fracção autónoma locada naquele período temporal, pelo que - inequivocamente - beneficiaram do seu uso.

Assim, tendo sido declarado nulo o contrato de arrendamento e não podendo o gozo do prédio pelos Réus/Recorrentes naquele período temporal ser restituído à sua senhoria, forçoso será que, com fundamento no art.º 289.º, n.º 1 do Código Civil, lhe restituam o *valor correspondente*, que, no caso, corresponde à referida quantia pecuniária de € 2.520,00.

Tudo, nos exatos termos constantes da sentença recorrida.

Argumentam os Réus/Recorrentes que tal condenação não tem cabimento legal na medida em que, tendo sido declarado nulo o contrato de arrendamento, jamais da nulidade desse mesmo contrato poderiam nascer indemnizações por ocupação do imóvel locado; na sua perspetiva, a nulidade do contrato de arrendamento apenas geraria uma obrigação de desocupação do bem locado e não de pagamento do referido valor.

Tal, contudo, e como é bom de ver atento tudo quanto acaba de ser dito, não é assim.

Na verdade, a obrigação dos Réus/Recorrentes de pagarem a referida quantia pecuniária à Autora/Recorrente radica, não no contrato efetivamente celebrado pelas partes e no pressuposto da sua validade, mas, pelo contrário, no reconhecimento de que o contrato era nulo e nas consequências legalmente previstas decorrentes desse reconhecimento.

Ou seja, não se trata aqui de condenação dos Réus/Recorrentes no pagamento da renda mensal como contrapartida da ocupação da fracção autónoma locada, no pressuposto da existência do contrato de arrendamento, mas da condenação no pagamento do *equivalente* pecuniário da obrigação de restituição do locado, decorrente da nulidade do contrato de arrendamento. A argumentação dos Réus/Recorrentes carece, pois, de fundamento.

Argumentam, ainda, os Réus/Recorrentes que jamais se poderia reputar ilegítima a sua ocupação do locado, uma vez que, no momento em que a Autora adquiriu a sua propriedade, já ocupavam o imóvel e nunca foram informados por esta da sua aquisição.

Relativamente a tal argumento, importa começar por dizer que nunca o mesmo poderia sequer ser considerado neste recurso.

Com efeito, saber se a Autora/Recorrida deu conhecimento da aquisição da fração autónoma locada encerra em si um *facto novo* que só agora foi alegado pelos Réus/Recorrentes e, conseqüentemente, uma *questão nova* que, porque não apreciada pela 1.^a instância, também não o pode ser agora em sede de recurso.

O recurso constitui um mecanismo processual destinado à reapreciação, por um tribunal de hierarquia superior, de decisão proferida por um tribunal de hierarquia inferior de questão cuja apreciação lhe fora validamente suscitada por alguma das partes e tal não é o caso da questão agora em apreço, que, como se viu, só agora em sede de recurso foi trazida aos autos.

Esta não pode, pois, e uma vez que não se trata sequer de questão de conhecimento oficioso, ser sequer apreciada aqui, por pura ausência de objeto, já que rigorosamente não existe decisão proferida sobre ela passível de recurso.

Como quer que seja, a obrigação que, na sentença recorrida, se fez recair sobre os Réus/Recorrentes deve-se, repita-se, à verificação dos efeitos da declaração de nulidade do contrato de arrendamento por eles celebrado e, portanto, à reposição das coisas no estado anterior à sua celebração, pelo que saber se a Autora/Recorrida os informou da aquisição do locado nenhum efeito relevante poderia ter a esse respeito.

Os Réus/Recorrentes ocuparam e fruíram, de facto, da fração locada sem título válido e têm, por isso, de restituir o *valor correspondente* desse gozo, sendo indiferente saber se lhes foi ou não comunicada pela Autora/Recorrida a aquisição do imóvel.

Improcedem, em suma, os argumentos dos Réus/Recorrentes, nenhuma censura merecendo a sentença recorrida, que, por isso, deve ser mantida.

*

Porque vencidos no recurso, suportarão o Réus/Recorrentes as custas da apelação (art.ºs 527.º e 529.º do CPC), sem prejuízo, contudo, do benefício do apoio judiciário de que gozam.

**

*

IV.- Decisão

Termos em que se decide julgar improcedente o recurso e, conseqüentemente,

confirmar a sentença recorrida.

Custas da apelação pelos Réus/Recorrentes, sem prejuízo do benefício do apoio judiciário que lhes foi concedido.

Notifique.

* *

*

Porto, 26 de setembro de 2024

(assinado eletronicamente)

José Manuel Correia

Ernesto Nascimento

Manuela Machado