

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 1120/22.6T8SCR-B.L1-6

Relator: GABRIELA DE FÁTIMA MARQUES

Sessão: 26 Setembro 2024

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE COM * DEC VOT

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ADMISSÃO

RECONVENÇÃO

BENFEITORIAS

INTERESSE EM AGIR

Sumário

I. Formulando a Autora um pedido de pagamento do valor dos danos verificados no locado, após a cessação do contrato de arrendamento, a causa de pedir não emerge directamente do contrato de arrendamento, ou não se reporta directamente a este. Logo, o pedido reconvenicional deduzido pela ré de pagamento de benfeitorias não contém o elemento de conexão exigido pela alínea a) do nº 2 do artº 266º do Código de Processo Civil, sob pena de ser inócua a previsão da alínea b) do mesmo preceito.

II. Por outro lado, não sendo pedida a entrega do locado também não integra a possibilidade de dedução de pedido reconvenicional na previsão da alínea b) do artº 266º nº 2.

III. Ocorrendo a venda do imóvel, anteriormente locado pela Autora à ré, a um terceiro no decorrer da acção, mantém a Autora interesse em agir e legitimidade, pois os danos invocados na acção foram provocados na vigência do contrato de arrendamento, altura em que a Autora era ainda a proprietária, pertencendo-lhe o imóvel, pelo que o mesmo se deve entender quanto ao direito ao ressarcimento.

IV. A indemnização por deteriorações causadas pelo inquilino, não constitui uma obrigação real ou propter rem e, muito menos, detém a característica de ambulatoriedade.

(Sumário elaborado pela relatora)

Texto Integral

Acordam os Juízes na 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

I. Relatório:

L... instaurou acção declarativa comum contra S..., pedindo que a ré seja condenada a pagar-lhe as seguintes quantias:

- a) 26.124,74 € a título de indemnização pelas obras indispensáveis a realizar no imóvel, acrescida dos juros legais até integral pagamento;
- b) 6.000€ € a título de indemnização pelas rendas não recebidas, por impossibilidade de arrendar o prédio, desde 01/02/2022 até ao presente e os valores que se vencerem até à conclusão das obras, acrescendo os juros legais desde a citação até integral pagamento;
- c) 366 €, correspondente ao valor que a autora pagou a perito pela realização do relatório;
- d) 146,48 €, correspondente ao valor que a autora despendeu com viagens à Madeira para tratar da situação.

Alegou, em síntese, que desde 01/12/2015, a ré foi sua arrendatária de imóvel para habitação mobilado e equipado, em bom estado de conservação. Porém, a ré entregou o imóvel em 31/01/2022 com graves danos, incluindo nos bens móveis e equipamento que integravam o locado, pelo que devido ao estado em que o imóvel ficou, não é arrendável sem ser reparado.

A ré contestou arguindo as excepções de falta de interesse em agir e ilegitimidade activa, argumentando que a presente lide iniciou-se com a apresentação da PI em Juízo a 12-12-2022, a Ré foi citada para os seus termos a 16-12-2022, porém, a A. por Escritura de Compra e Venda, de 29-12-2022, lavrada no Cartório Notarial Privado da Senhora Dr.ª ..., no Funchal, a Autora vendeu a J... e, mulher, J..., o prédio urbano localizado ao Sítio ..., pelo de € 215.000,00. Mais argumenta especificamente que:

10.º O alegado “estado deplorável em que a R. deixou o imóvel, sem condições de normal uso e habitabilidade” não impediu a sua alienação, inclusive por um valor superior ao seu valor patrimonial tributário, de € 138.821,55, determinado no ano de 2021 - Doc. n.º 3.

11.º Esse prédio urbano foi vendido pela Autora àqueles no estado estado de conservação

em que se encontrava à data de alienação, não tendo as partes outorgantes na mencionada

escritura feito qualquer particular referência ou reserva, mormente negativa, sobre ele.

12.º Posteriormente a 29-12-2022, a Autora não lançou mão (ainda) ao expediente processual próprio para, eventualmente, alegar factos demonstrativos que aquele preço pago não foi superior em função do alegado “estado deplorável” do imóvel.(...)

14.º Não sendo a Autora, já proprietária do locado/imóvel, das duas, uma:

a) Ou já despendeu a quantia de € 26.124,74, previamente à alienação daquele e, em consequência, assistir-lhe-á interesse em agir e, de permeio, legitimidade para os termos da lide, mormente na medida em que esse dispêndio poderá ter influído no preço de alienação do dito prédio urbano;

b) Ou não despendeu a mencionada quantia e, em consequência, não lhe assiste interesse em agir e, de permeio, legitimidade para os termos da lide pois, já não sendo proprietária do dito prédio urbano, nele já não lhe assistirá interesse nem legitimidade para as “obras indispensáveis a realizar” [cfr. petítório da alínea a)].”.

Conclui assim, ou pela verificação da excepção de falta de interesse em agir, ou pela ilegitimidade da Autora.

Formulou ainda pedido reconvençional, dizendo que não lhe foi devolvido aquando da entrega do imóvel o valor de €400,00, que foi recebido pela A. a título de caução. Mais convoca que durante a vigência do contrato a ré introduziu no locado, com expressa autorização e consentimento prévios da Autora, melhoramentos que especifica e contabiliza, dizendo que estes constituíram benfeitorias e que o dever de restituir assentará no enriquecimento sem causa da Autora, ou por aplicação do disposto no n.º 5 do artigo 1074.º do CC, concluindo pela admissibilidade da reconvenção e:“(...) em consequência, ser a Reconvinda condenada no pagamento à Reconvinte da quantia de € 24.260,00, acrescida de juros de mora vincendos, calculados à taxa legal anual em vigor, sobre o aludido valor, desde a data de entrada em Juízo do presente articulado até efectivo e integral pagamento daquele valor, bem como de juros de mora compulsórios, calculados à taxa legal de 5%, nos termos do n.º 4 do artigo 829.º-A do CC.”.

A Autora respondeu, pugnando pela improcedência das excepções, dizendo que venda do imóvel foi feita pelo valor de 190.000€, devido ao estado do mesmo nos termos alegados e peticionados, sendo o seu valor comercial de 230.000€, mantendo a A. interesse em agir e sendo legítima para formular tal pedido. Quanto à reconvenção impugna os factos relativos à mesma, sendo que a ré não estava autorizada a realizar benfeitorias sem autorização da Autora, salvo quanto à construção de um alpendre o qual foi objecto de um aditamento, ficando acordado que tal obra ficaria a pertencer ao imóvel, o que não ocorreu, pois, a ré retirou o mesmo. Conclui quer pela improcedência das excepções, quer da reconvenção.

A Autora juntou a escritura de compra e venda, mútuo com hipoteca, do imóvel, da qual resulta que o mesmo foi vendido pelo preço de 190.000€. Após a alteração do valor na sequência da reconvenção e do incremento do valor, a declaração da incompetência do Juízo cível e a remessa para o Juízo Central Cível, competente neste caso, foram, na parte relevante, nesse Tribunal apreciadas as exceções deduzidas nos seguintes termos: «Excecionou a ré a ilegitimidade da autora, alegando, em síntese, que, na pendência da causa, o imóvel a que se reportam os presentes autos foi vendido a terceiro.

Respondeu a autora pugnando pela improcedência da exceção invocada.

Cumprе apreciar e decidir.(...)

Daqui que, têm legitimidade para a ação os sujeitos da pretensa relação jurídica controvertida, o que supõe a existência da relação jurídica. Assim, deduzida e admitida, na configuração dada pelo autor, tal relação jurídica, importa verificar se autor e réu podem ser os respetivos sujeitos ou, sintetizando, a determinação da legitimidade afere-se pela investigação da causa de pedir e da posição das partes em relação a essa causa de pedir.

Transmitida, por acto entre vivos, a coisa ou direito litigioso, o transmitente continua a ter legitimidade para a causa, em substituição processual do adquirente, enquanto este não for, por habilitação, admitido a substituí-lo (artigo 263º, n.º 1 do Código de Processo Civil).

Assim, contrariamente ao caso de transmissão mortis causa, a transmissão inter vivos não determina a suspensão da causa, sendo facultativa a habilitação do adquirente, contra o qual, de qualquer modo, se produzirá o caso julgado (artigo 263º, n.º 2 do Código de Processo Civil), com a consequência, quando suceda o réu, da sua sujeição à ação executiva (artigo 55º do Código de Processo Civil), para a qual o exequente tem o ónus de o habilitar na respetiva petição inicial (artigo 54º, n.º 1 do Código de Processo Civil).

No caso sub judice, a autora demandou a ré por danos causados em imóvel à mesma locado, enquanto esta última foi locatária do imóvel, do qual, à data, a autora era proprietária.

Assim, e aplicando directamente o que acima ficou dito sobre a concetualologia inerente à normatização da legitimidade, tal como foi configurada a relação material controvertida pela autora, é a autora sujeito de tal relação e, por conseguinte, titular de um interesse relevante para efeito de legitimidade passiva, sendo que a transmissão, na pendência da presente ação, do imóvel em causa nestes autos, não interfere na questão da legitimidade como pressuposto processual.

Termos em que se julga improcedente a exceção deduzida e a ré parte

legítima para intervir nesta ação.(...)

Exceciona a ré a falta de interesse processual da autora, por o imóvel a que se reportam os presentes autos foi vendido na pendência da presente causa.

Respondeu a autora, pugnando pelo indeferimento da exceção deduzida.(...)

No caso dos autos, a necessidade da instauração da presente ação retira-se, desde logo, da alegada propriedade da autora do imóvel em questão e qualidade de senhoria da autora relativamente ao mesmo imóvel, à data em que os alegados danos terão sido produzidos.

Por outro lado, a necessidade de tutela jurisdicional extrai-se também dos prejuízos alegados, pois que, para além dos montantes que se reclamam para a reparação dos danos do imóvel, são reclamados montantes relacionados com despesas que a autora suportou e rendimentos que a autora deixou de auferir. Nestes termos, decide-se julgar improcedente a exceção dilatória de falta de interesse em agir invocada pela ré.».

No que concerne ao pedido reconvenicional decidiu-se, na parte que releva, da seguinte forma: «Formula a ré pedido reconvenicional contra a autora, pedindo que a mesma seja condenada a pagar-lhe 24.260 euros, correspondente ao montante da caução que entregou à autora aquando da celebração do contrato de arrendamento, bem como ao montante despendido nas obras realizadas no imóvel em causa. (...)

No presente caso, a autora, na petição inicial, alega factos com o propósito de demonstrar a celebração de um contrato de arrendamento, as cláusulas do mesmo, as obrigações assumidas, a origem do crédito invocado, qual seja, os danos que a ré, enquanto foi arrendatária do imóvel dado à mesma de arrendamento pela autora, causou no mesmo imóvel e demais prejuízos daí advenientes.

A ré, na contestação, para além de excecionar a falta de interessa em agir e a ilegitimidade da autora, impugna o alegado pela autora.

A ré, fundamenta o pedido de pagamento da mencionada quantia, que deduz em sede reconvenicional, no facto de ter entregue à ré, aquando da celebração do contrato de arrendamento, uma caução, a devolver aquando da entrega da fração, bem como em obras que realizou no imóvel em causa.

Face aos factos alegados pela autora e à defesa apresentada pela ré, não se nos afigura que o pedido reconvenicional deduzido se funde, quer na mesma causa de pedir apresentada pela autora, quer em factos em que a ré funde uma exceção peremptória ou com base nos quais impugne os alegados na petição inicial.

Também dúvidas não restam de que o pedido reconvenicional não se funda no direito a benfeitorias feitas com a coisa cuja entrega é pedida, desde logo, porque nenhuma entrega é pedida.

Também o pedido reconvençional não visa obter compensação ou o pagamento do valor em que o crédito invocado excede o do autor, e não tende ao mesmo efeito jurídico a que tendem os pedidos deduzidos pelos autores.

Pelo exposto, por inadmissível, atenta a não verificação dos requisitos de ordem substantiva descritos nas alíneas do n.º 2 do artigo 266º do Código de Processo Civil, não se admite o pedido reconvençional deduzido pela ré.».

Inconformada veio a ré recorrer formulando as seguintes conclusões:

1.ª O recurso visa o segmento do Despacho que, ao julgar (i) improcedente as invocadas exceções de falta de interesse em agir e de legitimidade activa da Autora, e (ii) inadmissível o pedido reconvençional deduzido, não efectuou uma correcta interpretação das normas jurídicas que o fundam, designadamente o n.º 3 do artigo 30.º e as alíneas a) e c) do n.º 2 do artigo 266.º, ambos do CPC.

2.ª Quando a lide foi apresentada em Juízo, a 12-12-2022, a Autora era (ainda) dona e legítima proprietária do prédio urbano sobre o qual incidiu o contrato de arrendamento celebrado com a Recorrente e onde, alegadamente, foram produzidos os danos que sustentam os pedidos condenatórios contra aquela deduzidos.

3.ª Saliente-se que a Autora pede a condenação da Recorrente a pagar-lhe € 26.124,74 “a título de indemnização pelas obras indispensáveis a realizar no imóvel”, bem como € 6.000,00 “a título de indemnização pelas rendas não recebidas, por impossibilidade de arrendar o prédio, desde 01 de Fevereiro de 2022 até à presente data, bem como aos valores que se vierem a vencer até a conclusão das obras”.

4.ª A Recorrente apresentou Contestação a 15-03-2023, alegando que “por Escritura de Compra e Venda, de 29-12-2022 (...) a Autora vendeu (...) o prédio urbano” (cfr. artigo 7.º) objecto daquele contrato de arrendamento e sobre o qual haveriam de incidir as ditas “obras”.

5.ª Mais, alegou a Recorrente que esse prédio foi vendido a terceiros “no estado de conservação em que se encontrava à data de alienação, não tendo as partes outorgantes (...) feito qualquer particular referência ou reserva, mormente negativa, sobre ele” (cfr. artigo 11.º);

6.ª A Recorrente notou que “posteriormente a 29-12-2022, a Autora não lançou mão (...) ao expediente processual próprio para (...) alegar factos demonstrativos que aquele preço pago não foi superior em função do alegado «estado deplorável» do imóvel” (cfr. artigo 12.º);

7.ª Talvez, por isso, a Autora tenha sentido a necessidade de indicar, na Réplica e em resposta à matéria de excepção (!?), que: “o preço da venda, € 190.000,00 (...) dado o mau estado de conservação em que se encontrava o imóvel”, sendo que “o imóvel em bom estado de conservação, sem os danos (...)

) teria um valor comercial entre os € 230.000,00 (...) e os € 235.000,00 (...)” (cfr. artigos 2.º a 4.º);

8.ª Se é certo que “a presente ação reporta-se à data em que a A. era a única e legítima proprietária do imóvel (...)”, não é menos certo que, enquanto essa propriedade se manteve, a Autora não pagou (apenas orçamentou) as alegadas “obras indispensáveis”.

9.ª Se o imóvel foi vendido pela Autora a terceiros não se intui como poderá manter aquela o propósito de ser embolsada de uma quantia - orçamentada é certo mas não paga, reitera-se - para aplicar a um fim (reparação) num imóvel que não é já da sua propriedade.

10.ª Ora, no entendimento da Recorrente, é nessa singela conclusão que radica, senão a falta de legitimidade activa da Autora, a sua falta de interesse em agir, diferentemente do que se sucederia se, à data da alienação do imóvel, já tivesse pago o valor de € 26.124,74 e/ou a necessidade de ainda realizar aquelas obras tivesse influído no preço da sua venda.

11.ª O mesmo se diga, aliás, em termos conclusivos, relativamente aos alegados valores de renda mensal vencidos e a vencer, “até à conclusão das obras”, de 29-12-2022 “até à presente data” pois se a Autora vendeu o prédio nessa data, não poderia esperar receber rendas para além do período compreendido entra a sua entrega pela Recorrente (01-02-2022) e aquela venda (29-12-2022).

12.ª Por isso, mal andou o Tribunal a quo ao considerar que “a necessidade de tutela jurisdicional extrai-se também dos prejuízos alegados pois, para além dos montantes que se reclamam para reparação dos danos do imóvel, são reclamados (...) rendimentos que a Autora deixou de auferir”.

13.ª Afigura-se à Recorrente curial questionar: Qual a necessidade “justificada, razoável, fundada, de lançar mão do processo ou de fazer prosseguir a ação” se a Autora não gastou, nas ditas obras, um único cêntimo - e já não o gastará pelo acervo de motivos supra elencados, contrariamente ao que sucedeu com as despesas relacionadas com a feitura de relatório e a realização de viagens - e se já não teria a possibilidade de receber qualquer valor mensal de renda, pelo menos, desde 29-12-2022?

14.ª A alegação dos artigos 3.º a 4.º e 7.º da Réplica, constituindo uma alteração à causa de pedir - ainda que respeitante a factualidade posterior à apresentação da Petição Inicial -, sempre haveria de ser concretizada através de articulado que não a Réplica, o que a Autora não concretizou.

15.ª A Recorrente declarou não aceitar essa alteração (cfr. Requerimento 5229427).

16.ª Estando em causa factos supervenientes, se a Autora pretendesse derivar algum efeito jurídico do alegado facto da alienação ter sido concretizada por €

190.000,00 em face do seu alegado “péssimo estado de conservação”, em vez de um valor superior, então, deveria ter individualizado essa concreta parcela do objeto do processo, inclusive por forma a deferir à Requerente a possibilidade de contra ele deduzir os meios de defesa oportunos.

17.ª Ainda assim, e pese embora aquele reparo da Recorrente, o Tribunal a quo integrou nos termos da prova o seguinte: “O imóvel, sem os danos referidos em 7., teria um valor comercial entre 230.000€ e os 235.000€?” (cfr. Tema 52 e artigo 4.º da Réplica). Adrede,

18.ª O Tribunal a quo considerou inadmissível a reconvenção por não se enquadrar em nenhum dos requisitos materiais de admissibilidade previstos no n.º 2 do artigo 266.º do CPC.

19.ª Se é certo que a Recorrente desistiu desse pedido na parte alusiva à devolução da caução paga (cfr. Requerimento op. cite), a verdade é que o restante pedido reconvençional, na parte relativa ao montante por si despendido em obras realizadas no locado, mantém acuidade e pertinência (cfr. artigos 93.º e 96.º).

20.ª Contrariamente ao defendido pelo Tribunal a quo, ao alvitrar que “não se nos afigura que o pedido reconvençional deduzido se funde (...) na mesma causa de pedir apresentada pela autora”, a verdade é que, *in casu*, o contrato de arrendamento invocado pela Autora para sustentar juridicamente os pedidos condenatórios contra a Ré, ora Recorrente, é o fundamento do pedido de indemnização reconvençional deduzido contra ela.

21.ª Ambas as causas de pedir têm natureza contratual, pelo que o pedido reconvençional preenche, pelo menos, o requisito material de admissibilidade previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 266.º do CPC, senão mesmo o da sua alínea c) na parte atinente ao reconhecimento de um crédito para obter compensação, e, isso, ainda à míngua de se apurar o que o contrato de arrendamento previu relativamente a obras a realizar no local.

22.ª A decisão do Tribunal a quo deverá, pois, ser revogada e substituída por duto Acórdão que julgue (i) procedentes, por provadas, as invocadas exceções de falta de interesse em agir e de legitimidade activa, no que respeita ao pedido formulado na alínea a) e ao pedido formulado na alínea b), com excepção do período compreendido entre 01-02-2022 e 29-12-2022, e (ii) admissível o pedido reconvençional formulado pela Ré, ora Recorrente.».

O recurso não foi admitido, pelo que foi objecto de reclamação, tendo sido proferida decisão neste Tribunal que admitiu o mesmo e ordenou a sua subida. Assim, colhidos os vistos, cumpre decidir.

*

Questões a decidir:

O objecto do recurso é definido pelas conclusões do recorrente (art.ºs 5.º,

635.º n.º3 e 639.º n.ºs 1 e 3, do CPC), para além do que é de conhecimento oficioso, e porque os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, ele é delimitado pelo conteúdo da decisão recorrida.

Importa assim, saber se, no caso concreto:

- Se ocorre a ilegitimidade activa e/ou interesse em agir por parte da Autora, dada a venda do locado a terceiro, situando-se o pedido na indemnização decorrente dos alegados danos provados no imóvel arrendado à ré;
- Se é de admitir o pedido reconvenicional formulado pela ré de pagamento das benfeitorias alegadamente realizadas no locado.

*

II. Fundamentação:

Além dos factos ou actos processuais referidos e datados no relatório que antecede cujo teor se reproduz, haverá especificamente que considerar que:

- Entre a Autora e a ré foi celebrado um contrato de arrendamento que tinha como objecto o prédio urbano localizado ao Sítio da ..., tendo este cessado, e tendo a ré procedido a entrega do mesmo à Autora, no dia 31/01/2022;
- A Presente acção deu entrada em Juízo a 12/12/2022, a Ré foi citada para os seus termos a 16/12/2022;
- Por Escritura de Compra e Venda, mútuo e hipoteca, de 29/12/2022, lavrada no Cartório Notarial Privado da Senhora Dr.ª ..., no Funchal, a Autora vendeu a J... e, mulher, J..., o prédio urbano localizado ao Sítio da ..., pelo de € 190.000,00.

*

III. O Direito:

A questão essencial a decidir prende-se com a admissibilidade da reconvenção, bem como o conhecimento, no sentido da improcedência das exceções de falta de interesse em agir/ilegitimidade, face ao disposto no artº 644º nº 3 do CPC.

- Da Admissibilidade da reconvenção

A reconvenção designada geralmente por contestação-reconvenção, dá-se quando o réu formula um pedido contra o autor, que não seja mera defesa. Ou seja, não podemos falar de pedido reconvenicional se o que o réu pretende é apenas negar o que foi alegado pelo autor, pedindo a improcedência da acção. O que o réu deduz é uma pretensão autónoma contra o autor. Passa a existir uma nova acção dentro do mesmo processo.

A reconvenção traduz-se, nas palavras de Alberto dos Reis, num «cruzamento de acções, com a acção proposta pelo autor contra o réu cruza-se outra acção proposta por este contra aquele.» (in Código de Processo Civil Anotado Vol. I, pág. 379). Como alude Anselmo de Castro «não estaremos, pois, perante um pedido reconvenicional quando o pedido formulado pelo réu seja pura

consequência da sua defesa, nada acrescentando à matéria desta última. Por outras palavras: quem diz reconvenção diz pedido substancial deduzido pelo réu, e não pedido meramente formal»(in “Direito Processual Civil Declaratório”, vol I, pág. 171).

A propósito desta temática escreve Marco António Borges (in “A Demanda Reconvencional”, 2008, pág. 23) “Com a dedução da reconvenção é o próprio conteúdo da relação processual que sofre uma significativa alteração, já que a reconvenção “representa uma cumulação sucessiva (não inicial) de objectos, tendo como principal especialidade a característica de este objecto ser um contra-objecto, já que se opõe àquele que é inicialmente proposto pelo autor.”. A possibilidade de deduzir tal pretensão funciona como um instrumento jurídico de aplicação do princípio da economia processual, pois que viabiliza que num mesmo processo sejam reunidas pretensões materiais contrapostas, para além de proporcionar melhores condições para o julgamento unitário de todo o litígio estabelecido entre as partes, evitando a prolação de decisões divergentes a propósito de realidades próximas ou interdependentes (Abrantes Geraldês in “Temas da Reforma do Processo Civil”, II Volume, pág. 120).

Acresce que tal como resulta dos artº 266º nº 6 e 286º nº 2 ambos do CPC a reconvenção assume autonomia perante o pedido da acção, sendo que a procedência da acção não prejudica a reconvenção, tal como a improcedência daquela não prejudica, em princípio, esta, como também não a prejudica a desistência do pedido.

Assim, a admissibilidade da reconvenção, dá-se maioritariamente por razões de economia processual, sendo que, é conveniente que o réu faça o pedido dentro de uma acção já existente, caso o pedido dele tenha conexão com o objecto apresentado pelo autor, ou mesmo com a defesa deduzida por ele. Como aspectos positivos de tal dedução dita cruzada aponta-se o evitar a morosidade de uma acção autónoma, com aproveitamento das provas já produzidas pelo autor. Pelo que mesmo para o autor, que à primeira vista poderá não se contentar com a apresentação de um pedido reconvencional por parte do réu, tal dedução resolve já a situação pendente com o réu, evitando ter de ser chamado para uma acção autónoma, com os gastos que isso lhe irá acarretar, como por exemplo a constituição de mandatário, que se for pela via reconvencional este já estará constituído.

Porém, caso não existissem entraves à livre dedução de pedido reconvencional, tal como alude Anselmo de Castro (in ob. Cit. Pág. 172 e ss.) tal resultaria “em graves inconvenientes para o autor, ocasionados pelo retardamento da concessão de uma tutela judiciária por ele invocada”, pois “a reconvenção incondicionada abriria portas a quaisquer pedidos de que o

tribunal teria de conhecer concomitantemente com o formulado por este, que veria, assim, o processo marchar morosamente, talvez com inevitáveis e irreparáveis repercussões sobre a sua esfera jurídica”. Logo, com tal possibilidade interpenetram-se interesses de certa forma antagónicos, por um lado, o interesse do réu em ver satisfeitas no processo para que é demandado as pretensões que ele próprio tem contra o autor, e por outro lado, o interesse do autor em que não seja dificultada a sua posição na causa, atendendo a que a reconvenção poderá apenas visar a criar embaraços ao curso da mesma. É neste equilíbrio que a lei impõe limites à possibilidade de dedução de pedido reconvenicional, sujeitando-a quer a requisitos processuais, quer substanciais, por forma a ultrapassar o antagonismo aludido.

O recurso versa sobre estes últimos, mas antes de abordar especificamente os que estão em causa nos autos, importa ter presente que à semelhança do que ocorre com o pedido inicial, o pedido reconvenicional pode revestir a forma de acção de simples apreciação, de acção constitutiva e de acção condenatória. Mas é insofismável que será o pedido reconvenicional deduzido que nos permite a sua qualificação e delimitação do objecto da acção dita reconvenicional.

Contudo, temos de ter em conta que nem todo o pedido formulado na contestação reveste natureza reconvenicional relativamente à pretensão do autor. Quando o réu pretende a mera improcedência da acção do autor, não estamos perante um pedido reconvenicional, pelo que o réu tem de pretender algo distinto da improcedência da acção, tem de pedir algo mais e desta forma tem de tal pedido gozar de autonomia relativamente à pretensão do autor. Esta autonomia existe quando «o réu visa obter um efeito que jamais poderá decorrer ou ser o natural resultado da improcedência da acção.» (Luís Miguel de Andrade Mesquita, in “Reconvenção e Excepção no Processo Civil”, pág. 122).

É assim, à luz destes princípios, que importa aferir dos requisitos substanciais da reconvenção, mas considerando sempre a autonomia do pedido, pois sempre será o pedido reconvenicional *qua tale* que moldará o preenchimento da estatuição de cada um dos elementos de conexão exigidos pelo nº 2 do artº 266º do CPC.

No tocante aos requisitos substanciais, como refere Manuel de Andrade, pode sintetizar-se que «o pedido reconvenicional deve ter com a acção ou com a defesa um certo nexos, que consiste em se fundar ele no mesmo facto ou relação jurídica deduzida em juízo para algum desses efeitos.» (in *Noções Elementares de Processo Civil*, pág. 146). Também José Alberto dos Reis alude quanto a esta temática que “todos os pedidos reconvenicionais devem ser conexos com o pedido do autor, porque seria inadmissível que ao réu fosse

lícito enxertar na acção pendente uma outra que com ela não tivesse conexão alguma.” (in “Comentário ao Código de Processo Civil”, Vol. 3º, pág. 99).

Um dos elementos de conexão que se discute e a que faz apelo a recorrente, mas cuja análise esteve na base do indeferimento da admissibilidade do pedido pelo tribunal recorrido, é o indicado na alínea a) do n.º 2 do art. 266º do CPC, ao prever a possibilidade de deduzir pedido reconvenicional quando o pedido do réu emerge do facto jurídico que serve de fundamento à acção ou à defesa.

Ora, ao contrário do defendido pela recorrente o elemento de conexão em análise deve ser entendido no sentido que um pedido é emergente de determinado acto ou facto jurídico quando tem o seu fundamento nesse acto ou facto.

Logo, o pedido reconvenicional emerge do mesmo facto jurídico quando tem a mesma causa de pedir que baseia o pedido da acção ou emerge do acto ou facto jurídico que serve de fundamento à defesa, pretendendo-se, contudo, neste caso, obter um efeito diferente desse acto ou facto, reduzindo, modificando ou extinguindo o pedido do autor.

Revisitando Marco António Borges (in ob. cit. pág. 42) “(...) no caso de a factualidade invocada pelo réu-reconvinte se enquadrar na causa de pedir que serve de fundamento à defesa, não basta que o réu alegue qualquer acto ou facto jurídico para que dele se possa extrair um outro efeito jurídico de que se pretenda fazer valer através do pedido reconvenicional. É necessário um *plus*: que o facto alegado, a provar-se, produza o desejado efeito útil defensivo, isto é, tenha a virtualidade para reduzir, modificar ou extinguir o pedido formulado pelo autor.”

O facto jurídico a que alude a alínea a) do n.º 2 do art. 266º do CPC deve ser entendido como coincidente com a noção de causa de pedir, sendo relevante, para efeitos da aferição da admissibilidade da reconvenção, delimitar o conceito desta.

Por sua vez o facto jurídico que serve de sustentação à defesa envolve matéria de excepção, ainda que possa resultar de factos que contendam com a impugnação especificada dos fundamentos da acção, caso em que o réu aproveita a defesa não só para se defender da pretensão do demandante, mas também para contra ele deduzir uma pretensão autónoma. Tal como refere José Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, a segunda parte da alínea a) do n.º 2 do art. 266º do CPC abrange o caso em que o pedido reconvenicional se funda nos mesmos factos em que o réu baseia uma excepção peremptória ou com os quais indirectamente impugna os alegados na petição inicial (in “Código de Processo Civil Anotado”, Volume 1º, pág. 518).

A causa de pedir, independentemente do entendimento que se perfilhe acerca

dos factos que a integram (nomeadamente se abrange todos os necessários à procedência da acção ou apenas aqueles que se reconduzam aos elementos essenciais de um determinado tipo legal), cumpre sempre uma função individualizadora do pedido e, portanto, do objecto do processo. Por isso, há-de conter, pelo menos, os factos pertinentes à causa e que sejam indispensáveis para a solução que o autor quer obter: os factos necessários e suficientes para justificar o pedido - cf. José Alberto dos Reis, Código de Processo Civil Anotado, volume II, 3ª edição, 1981, pág. 351.

Todavia, o pressuposto de admissibilidade do pedido reconvençional exige mais do que uma simples conexão entre as duas causas de pedir (da acção e da reconvenção), devendo estas serem idênticas, pois é essa identidade que fundamenta o regime excepcional de admissibilidade da reconvenção (neste sentido, Marco Borges, in ob. Cit. pág. 43.). Como alude Mariana França Gouveia (in "A Causa de Pedir na Acção Declarativa" pág. 270) "a causa de pedir, para efeitos de admissibilidade de reconvenção, deve ser definida através do facto principal comum a ambas as pretensões", ou seja, "os factos alegados devem ser seleccionados através das normas jurídicas alegadas, assim se determinando quais são os principais. Estabelecidos estes, se um deles for principal para a acção e para a reconvenção, haverá identidade de causa de pedir e, logo, estará preenchido o requisito do art. 274º, n.º 2, al. a)" actualmente o previsto no artº 266º nº 2 alínea a) do CPC/2013.

Aqui chegados manifestamente o pedido reconvençional deduzido não preenche a possibilidade de ser admitido com base na alínea a) do nº 2 do artº 266º do Código de Processo Civil.

Pois, pretende a ré que se considere o valor de benfeitorias que alegadamente realizou no locado, mas sem que esteja em causa a entrega do mesmo, sendo que a possibilidade de tal reconvenção resultaria da alínea b) do artº 266º nº 2. Convocando sim a realização consentida de tais obras, bem como o enriquecimento sem causa da Autora.

É certo que a Recorrente desistiu do pedido na parte alusiva à devolução da caução paga, porém, entende que o pedido de pagamento do valor das alegadas benfeitorias também tem natureza contratual, dizendo na sua conclusão 23ª que "que o pedido reconvençional preenche, pelo menos, o requisito material de admissibilidade previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 266.º do CPC, senão mesmo o da sua alínea c) na parte atinente ao reconhecimento de um crédito para obter compensação, e, isso, ainda à míngua de se apurar o que o contrato de arrendamento previu relativamente a obras a realizar no local."

Ora, manifestamente não lhe assiste razão, o pedido da Autora não emerge do contrato, ou não se reporta directamente a este, dado que ambas as partes

acordam que o contrato cessou, decorrerá sim da actuação da ré, quanto à eventual actuação abusiva realizada no locado com os consequentes danos provocados no mesmo. Logo, inexistente facto principal que seja comum a ambas as pretensões. Aliás, caso se pudesse considerar o contrato de arrendamento como elemento de conexão para efeito da alínea a) seria inócua a previsão da alínea b) do artº 266º nº 2.

Logo, no que concerne ao pedido formulado pela ré, assente na realização de benfeitorias efectuadas no locado, manifestamente a causa de pedir que fundamenta tal pedido não tem correspondência com os factos integradores do direito que a Autora se arroga, pois esta pretende a condenação da ré no pagamento do valor dos danos verificados no locado, sem que o arrendamento ainda subsista, mas sim decorrente da actuação ilícita ou desconforme da ré no âmbito da ocupação levada a cabo no locado.

Quanto ao previsto na alínea c) do nº 2 do artº 266º do Código de Processo Civil, ou seja, a possibilidade de reconvenção quando o réu pretende o reconhecimento de um crédito, seja para obter a compensação seja para obter o pagamento do valor em que o crédito invocado excede o do autor, antecipando, também aqui não assiste razão à recorrente.

Para a presente análise importa trazer à colação o pedido formulado pela apelante, pois é neste que reside a possibilidade de se aferir da existência ou não de uma situação de compensação, aliado ainda ao alegado em sede reconvenção e também impugnatório.

A compensação é o meio pelo qual, uma pessoa que se encontra em situação de dívida, se desobriga perante o credor, da sua obrigação, por este último ter perante si uma dívida, ou seja, dispondo (também) o devedor de um crédito perante o credor, sendo que desta forma poderá simultaneamente levar à extinção de ambas as dívidas. Segundo Antunes Varela, numa noção mais precisa, a compensação é “o meio de o devedor se livrar da obrigação, por extinção simultânea do crédito equivalente de que disponha sobre o seu credor” (*in* “Manual de Processo Civil”, pág. 297)

A figura da compensação encontra autonomia legislativa no Código Civil Português, estando consagrado no artigo 847º e seguintes. O artigo 847º do CC reflete os requisitos da compensação, sendo que no número um encontramos a seguinte noção “Quando duas pessoas sejam reciprocamente credor e devedor, qualquer delas pode livrar-se da sua obrigação por meio de compensação com a obrigação do seu credor”, por sua vez, as alíneas seguintes apresentam os requisitos necessários, ou seja, o crédito tem de ser exigível judicialmente e não proceder contra o crédito uma excepção dilatória ou peremptória, de direito material e, ainda, as obrigações terem por objecto coisas fungíveis da mesma espécie e qualidade. Temos de ter em conta que a

figura da compensação tem por detrás de si uma razão de celeridade e de equidade. Pois ao existir um crédito e um contracrédito entre credor e devedor, podendo a obrigação se extinguir pela figura da compensação, evita-se que os sujeitos que são credores e devedores em simultâneo entre si tenham de em duas acções em separado extinguir as suas dívidas.

Aqui reside a razão de ser de tal elemento substancial que admite a tal acção cruzada, sendo que neste momento em termos adjectivos a compensação como fundamento do pedido reconvenicional tanto está prevista como forma de extinção do crédito invocado pela Autora (quando se encontra no limite do *quantum* desse pedido) ou simultaneamente como pedido autónomo (quando excede o valor desse pedido).

Ora, a forma como a ré formula tal pedido, bem como a impugnação que faz relativamente ao pedido da Autora, leva-nos a considerar que não está em causa a figura jurídica da compensação.

Com efeito, em momento algum a ré admite a existência de algum crédito por banda a Autora, impugnando todos os factos em que assenta o seu pedido indemnizatório, concluindo pela improcedência da acção com base em tal impugnação e formulando pedido indemnizatório totalmente autónomo.

Acresce que mesmo que assim não se entenda em nada releva a invocação da ora recorrente da eventual compensação a título condicional, pois como se decidiu no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 9.09.2010 (Processo nº 652/07.0TVPRT.P1.S1, www.dgsi.pt): "...quem pretende liberar-se de uma obrigação com recurso à compensação tem necessariamente de admitir a preexistência de um crédito por parte daquele a quem se acha juridicamente vinculado e tornar essa compensação efectiva através de uma declaração deste último. Ora, o recurso à compensação, enquanto excepção dilatória, postula, como sucede no direito substantivo, o reconhecimento de um crédito, a confrontar com um contra-crédito, pelo que o reconvinte não pode alegar a compensação se nega a existência do crédito invocado pelo reconvindo".

Idêntica posição já havia sido assumida pelo acórdão do mesmo Supremo Tribunal de Justiça de 10.02.1983(BMJ-324, págs. 513 a 516) onde já então se sustentava que "A pessoa que pretende liberar-se ou desobrigar-se, pelo recurso à compensação, tem, necessariamente, de admitir a preexistência de um crédito por banda daquele a quem se acha juridicamente vinculado." E acrescentava: "O declarante tem de admitir que se encontra obrigado para com outrem, procurando desvincular-se ou desobrigar-se e opondo o seu crédito".

Porém tal Acórdão não foi proferido por unanimidade, e no voto de vencido (subscrito por Mário Brito) foi defendido entendimento convergente com a admissibilidade da invocação a título subsidiário ou eventual, posição que o

Prof. Menezes Cordeiro (in “Tratado de Direito Civil Português”, II Direito das Obrigações, Tomo IV, Almedina, 2010, pág. 471, nota 1152 e “Da Compensação no Direito Civil e no Direito Bancário”, Almedina, 2014 - reimpressão da edição de Maio de 2003- págs. 133, nota 314) veio a reputar de “adequada”.

Tal posição ancorava-se na posição defendida pelo Prof. Vaz Serra, no Estudo que elaborou enquanto Presidente da Comissão encarregada de preparar o Projecto de Novo Código Civil, e ao Prof. Antunes Varela, nas suas “Das Obrigações em Geral”, chegando o mesmo a propor a inclusão de um artigo 18.º, epigrafado de “Compensação em Juízo, Compensação eventual” com um n.º 6 com a seguinte redacção: “Pode uma das partes declarar em juízo ou fora dele a compensação para o caso de existir o crédito da outra parte ou de não serem procedentes as excepções invocadas contra ele...”.

Porém, aquela proposta legislativa do Prof. Vaz Serra, que ficou vertida no Anteprojecto do Novo Código Civil - artigo 479º-4 da Proposta reduzida e artigo 668º-5 da Proposta extensa - foi eliminada logo na 1.ª Revisão Ministerial do Anteprojecto que, eliminando as excepções previstas no artigo 665,º-3 da Proposta extensa para o caso de compensação feita sob condição, determinou no artigo 831.º-2 que “A declaração é ineficaz, se for feita sob condição ou a termo”. E a 2ª Revisão Ministerial manteve a eliminação da compensação eventual e fez constar um artigo 848º-2, onde dispõe que “A declaração é ineficaz, se for feita sob condição ou a termo”, redacção que tem actualmente consagração no Código Civil.

Do referido parece assim resultar que o legislador optou claramente por não verter em letra de lei a proposta do Prof. Vaz Serra, indo mesmo mais longe, proibindo expressamente a declaração de compensação feita sob condição, até sem a escapatória prevista no artigo 665º-3 da Proposta do Anteprojecto, ou seja, que a declaração de compensação feita sob condição é ineficaz a não ser que “não dêem lugar a uma insegurança na situação jurídica da outra parte que prejudique os legítimos interesses desta”.

Logo, na previsão do artigo 847.º do Código Civil, a compensação mais não é do que uma forma de extinção das obrigações, quando o devedor também dispõe de um crédito sobre o seu credor. Sendo ambas as partes, reciprocamente, credor e devedor, operando-se a compensação - que, em linguagem corrente, traduz um “encontro de contas” - permite ao compensante, quando demandado ou interpelado para cumprir, exonerar-se do seu débito através da realização do seu crédito.

Como vimos a lei elegeu como requisitos da compensação a exigibilidade judicial do contra crédito sem que contra ele proceda excepção peremptória ou dilatória, de direito material e terem as duas obrigações por objecto coisas

fungíveis da mesma espécie e qualidade. Porém, haverá ainda que acrescentar os pressupostos da validade do crédito principal e da reciprocidade creditícia. Aqui chegados caso o compensante negue o crédito da parte activa na acção, jamais poderá contra ela fazer valer o contra-crédito, através do instituto da compensação que, como se disse, pressupõe, antes de tudo, a reciprocidade de créditos.

Assumindo tal posição, entre outros, haverá que trazer à colação o decidido no Acórdão da Relação do Porto, de 18/06/2020 (proc. nº 586/19.6T8VNG-A.P1, in endereço da net aludido), sumariado da seguinte forma: «I. Quem pretende liberar-se de uma obrigação com recurso à compensação tem necessariamente de admitir a preexistência de um crédito por parte daquele a quem se acha juridicamente vinculado e que o demanda para tornar efectivo esse crédito, devendo o devedor, para tanto, efectuar declaração no sentido de que pretende operar a compensação com o crédito que também tem sobre aquele. II - Não é admissível reconvenção condicional ou subsidiária, para a hipótese de procedência da acção, libertando-se o réu, por meio de compensação, da obrigação que o vinculava ao autor, tendo ele negado a existência do crédito que este tinha sobre si.».

Logo, mesmo a considerar-se que a fórmula utilizada pela ré no seu pedido reconvenicional poderia ser subsidiária quanto à condenação no pedido da Autora, seria incongruente admitir tal interpretação. Pois não pode a reconvinte afirmar que nada deve à autora, não tendo qualquer obrigação para com ela, venha, a final, para o caso de eventual procedência da acção, peticionar que o crédito reclamado pela parte activa na acção seja compensado pelo crédito de que a ré se arroga também titular sobre aquela, extinguindo-se, por via da compensação, a obrigação que tinha para com a primeira.

Importa, porém, referir que existe jurisprudência que reconhece a possibilidade de “a reconvenção poder ser deduzida condicionalmente para a hipótese de procedência da acção, sendo nela admissível a dedução de pedido subsidiário”(Entre outros, acórdãos da Relação do Porto de 22.02.2011, processo n.º 1765/09.0TBVNG-A.P1; de 21.11.2019, processo n.º 1414/18.5T8PVZ.P1, ambos em www.dgsi.pt/jtrp), mas a mesma versa sobre casos distintos, não estando em causa reconvenção deduzida com fundamento em compensação.

Todavia, mesmo caso se entenda a possibilidade condicional ou subsidiária de dedução de tal pedido reconvenicional assente na compensação, no caso, apenas em sede de recurso trás a recorrente à colação a possibilidade de reconvenção. Com efeito, nada alude no âmbito do seu petitório reconvenicional, limitando-se a pedir a condenação da Autora a pagar o valor

das benfeitorias realizadas pela mesma no locado, locado esse, frise-se, já entregue pela mesma à Autora. Logo, considerando a interpretação levada a cabo em sede de recurso e sem que a ré tenha sequer invocado, aquando da dedução da reconvenção, a compensação, admitir a possibilidade de um simples pedido de condenação em montante pecuniário poder servir de fundamento à reconvenção, quando estiver em causa um pedido principal de idêntica natureza, seria permitir qualquer tipo de pedido reconvenicional, mesmo que não existe qualquer elemento de conexão com a acção, o que não foi intenção do legislador.

Improcede, assim, a apelação, mantendo-se a decisão que não admitiu a reconvenção.

- Da falta de interesse em agir/Ilegitimidade activa

Pretende a recorrente, essencialmente com os mesmos fundamentos, que se considere que face à venda pela Autora do prédio locado, se verifica falta de interesse em agir da mesma, ou a sua ilegitimidade activa.

Argumentado que quando a lide foi apresentada em Juízo, a 12/12/2022, a Autora era (ainda) dona e legítima proprietária do prédio urbano sobre o qual incidiu o contrato de arrendamento celebrado com a Recorrente e onde, alegadamente, foram produzidos os danos que sustentam os pedidos condenatórios contra aquela deduzidos. Porém, com data de 29/12/2022, a Autora alienou o imóvel no estado de conservação em que se encontrava à data de alienação. Dizendo que ainda que a A. na réplica tenha alegado que o valor da venda foi inferior devido ao mau estado do imóvel, não consubstancia na acção tal pedido nem a ré aceita a alteração do mesmo. Conclui assim, que não pode a Autora manter o propósito de ser embolsada de uma quantia - orçamentada é certo, mas não paga - para aplicar a um fim (reparação) num imóvel que não é já da sua propriedade, pelo que ocorre a falta de legitimidade activa da Autora, ou a sua falta de interesse em agir. Igual entendimento faz a recorrente quanto ao pedido de pagamento dos valores de renda devidos desde a entrega, sustentando que tais excepções se verificam pelo facto de o pedido estar formulado "até à conclusão das obras", quando a venda ocorreu a 29/12/2022.

Como bem se evidencia na decisão recorrida a legitimidade afere-se pelo modo como a relação controvertida é configurada pelo autor. Ao contrário a legitimidade substantiva ou material, prende-se com a titularidade de um direito, respeitando, assim, ao mérito da causa.

Entende, porém, a ré que não assiste legitimidade processual à Autora, ou não mantém a mesma interesse em agir, pela circunstância de ter vendido o imóvel cujo valor dos danos reivindica nos autos, ou ainda, por situar que é devido o valor decorrente dos danos, por uma eventual privação do uso, até à

reparação desses mesmos danos.

Ora, tal como bem se alude na decisão recorrida *“têm legitimidade para a ação os sujeitos da pretensa relação jurídica controvertida, o que supõe a existência da relação jurídica. Assim, deduzida e admitida, na configuração dada pelo autor, tal relação jurídica, importa verificar se autor e réu podem ser os respetivos sujeitos ou, sintetizando, a determinação da legitimidade afere-se pela investigação da causa de pedir e da posição das partes em relação a essa causa de pedir.*

Transmitida, por acto entre vivos, a coisa ou direito litigioso, o transmitente continua a ter legitimidade para a causa, em substituição processual do adquirente, enquanto este não for, por habilitação, admitido a substituí-lo (artigo 263º, n.º 1 do Código de Processo Civil).

Assim, contrariamente ao caso de transmissão mortis causa, a transmissão inter vivos não determina a suspensão da causa, sendo facultativa a habilitação do adquirente, contra o qual, de qualquer modo, se produzirá o caso julgado (artigo 263º, n.º 2 do Código de Processo Civil), com a consequência, quando suceda o réu, da sua sujeição à ação executiva (artigo 55º do Código de Processo Civil), para a qual o exequente tem o ónus de o habilitar na respetiva petição inicial (artigo 54º, n.º 1 do Código de Processo Civil).

No caso sub judice, a autora demandou a ré por danos causados em imóvel à mesma locado, enquanto esta última foi locatária do imóvel, do qual, à data, a autora era proprietária.

Assim, e aplicando directamente o que acima ficou dito sobre a concetualização inerente à normatização da legitimidade, tal como foi configurada a relação material controvertida pela autora, é a autora sujeito de tal relação e, por conseguinte, titular de um interesse relevante para efeito de legitimidade passiva, sendo que a transmissão, na pendência da presente ação, do imóvel em causa nestes autos, não interfere na questão da legitimidade como pressuposto processual.

Termos em que se julga improcedente a exceção deduzida e a ré parte legítima para intervir nesta ação.».

Quanto à exceção da falta de interesse em agir, assente nos mesmos pressupostos - venda do imóvel locado após a propositura da acção - também de forma acertada no sentido da improcedência se discorre na decisão sob recurso que: *“No caso dos autos, a necessidade da instauração da presente ação retira-se, desde logo, da alegada propriedade da autora do imóvel em questão e qualidade de senhoria da autora relativamente ao mesmo imóvel, à data em que os alegados danos terão sido produzidos.*

Por outro lado, a necessidade de tutela jurisdicional extrai-se também dos

prejuízos alegados, pois que, para além dos montantes que se reclamam para a reparação dos danos do imóvel, são reclamados montantes relacionados com despesas que a autora suportou e rendimentos que a autora deixou de auferir.”.

É insofismável e não é posto em causa nos autos que quando a acção já corria termos, ou já havia sido intentada, a Autora procedeu à venda do imóvel, imóvel esse que havia sido arrendado à ré e no qual alude que foram provocados danos por actuação desta, peticionando, quer o valor correspondente à sua reparação, quer ainda os demais prejuízos (lucros cessantes) que advém de tais danos.

É certo que a indemnização por danos causados em bens móveis e imóveis, por regra, apenas pode ser atribuída aos respectivos proprietários, por serem eles quem detém a qualidade de lesados.

Ora, os danos invocados na acção foram provocados na vigência do contrato de arrendamento, altura em que a Autora era ainda a proprietária, pertencendo-lhe o imóvel, o mesmo se deve entender quanto ao direito ao ressarcimento.

A causa de pedir situa-se no domínio do direito das obrigações/direito de crédito, pelo que a transmissão do imóvel não determina a transmissão do direito de crédito (uma eventual indemnização pelos danos causados).

Assim, temos de concluir pela legitimidade *ad causam* da Autora, pois constitui um direito próprio, porque produzido directamente na sua pessoa ou esfera jurídica, direito esse que não se transmite juntamente com a venda da coisa.

Com efeito, as obrigações reais têm sido objecto de controvérsia na doutrina, não só relativamente à sua natureza jurídica como também, quanto à característica de ambulatoriedade. Nas obrigações *propter rem* o devedor, na relação estabelecida, é determinado não pessoalmente (em função da pessoa), mas pela titularidade do direito real sobre a coisa.

A titularidade de direitos reais implica direitos, mas também deveres. Alguns destes deveres são verdadeiras relações obrigacionais ou dão origem a elas. Quando as obrigações fazem parte do estatuto do direito real, são chamadas obrigações reais ou obrigações *propter rem*. As obrigações reais não são direitos reais, mas sim relações obrigacionais. As obrigações reais dizem-se ambulatorias quando se transmitem automaticamente com o direito real (cfr. Rui Pinto Duarte, Curso de Direitos Reais, 3ª edição revista e aumentada, Principia, p.22 e 23).

Logo, saber se as obrigações reais são ou não ambulatorias constitui o busílis desta questão, sendo que M. Henriques Mesquita (Obrigações Reais, pg. 299 e ss, *apud* Rui Pinto Duarte, obra citada, p.24) no intuito de procurar uma

solução para o problema propôs o seguinte: “ serem consideradas ambulatórias as obrigações reais de *facere* que imponham ao devedor a prática de actos materiais na coisa objecto do direito real (v.g. o dever de realização de obras de reparação ordinária pelo usufrutuário imposto pelo artº 1472º); serem consideradas não ambulatórias todas as demais, nomeadamente a generalidade das obrigações pecuniárias (a excepção é constituída pelas obrigações “cujos pressupostos materiais se encontram objectivados na coisa sobre que o direito real incide”.

Assim, as obrigações *propter rem* quando obrigações *de dare* devem considerar-se não ambulatórias considerando que a alienação do direito real não impossibilita o alienante de realizar a prestação, de que são exemplo as despesas respeitante a obra de reparação que foi efectuada nas partes comuns de um prédio em propriedade horizontal antes da alienação da fracção autónoma (cfr. se defende no Ac. do STJ de 08.06.2017, cuja obrigação do pagamento se mantém no alienante, não obstante ter deixado de ser titular do direito real sobre a fracção).

Na falta de consagração legal para o problema, tem-se defendido a posição de Henriques Mesquita. De acordo com Rui Pinto Duarte, “são tendencialmente ambulatórias as obrigações cujo cumprimento implique a titularidade do direito real, como é o caso, por exemplo, da obrigação de um condómino de destruir obras ilícitas; são tendencialmente não ambulatórias aquelas cujo cumprimento não implique essa titularidade, como é o caso da obrigação dos condóminos de contribuírem para as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum” (obra citada, p. 25).

Deste modo, serão ambulatórias as prestações *de facere*, isto é, as que imponham atos materiais sobre a coisa, devendo considerar-se as outras, inclusive as prestações pecuniárias como não ambulatórias.

Com pertinência, refere M. Henriques Mesquita (in ob. cit, a pág. 337): «Analisando as várias situações em que o problema pode suscitar-se e agrupando-as em função de certas afinidades ou elementos comuns, verifica-se que a dívida *propter rem* representa, em muitos casos, o correspectivo de um uso ou fruição que couberam ao alienante, devendo ser este, por conseguinte, a suportar o custo do gozo que a coisa lhe proporcionou (*uiús commoda, eius incommoda*); noutros casos, a prestação debitória destina-se a custear actos que foram já praticados no objecto do direito real e que lhe aumentaram o valor – aumento este que, normalmente, se repercute no preço da alienação, pelo que seria de todo injustificável libertar o alienante do dever de pagar uma quantia de que, bem vistas as coisas, se encontra já ressarcido; noutros casos, finalmente, trata-se de obrigações periódicas (em regra, pecuniárias), ou de

obrigações de indemnização que a lei impõe, independentemente de culpa, ao titular de um direito real, e não dispondo o subadquirente de elementos para saber se o alienante cumpriu todas as obrigações relativas ao tempo em que foi titular do direito, nem se justificando, por outro lado, que se lhe imponha o ónus de proceder a averiguações sobre tal ponto, essas obrigações devem continuar a ter o alienante como devedor exclusivo.»

No caso dos autos haverá que fazer as devidas adaptações, considerando que o exemplo é aí dado como sendo o anterior proprietário o devedor, quando aqui é a Autora que se configura como credora, mas concluindo-se que o crédito em que assenta o pedido mantém-se no alienante.

Na mesma linha, outros exemplos idênticos podem ser dados: um incumprimento contratual dos arrendatários por falta de pagamento de rendas, em que o respectivo crédito pelas rendas em dívida residiria sempre na esfera jurídica do senhorio, mesmo no caso de venda do imóvel, contraídas antes da alienação, são sempre um crédito do alienante, não se transmitindo para o adquirente.

Como bem se decidiu no Acórdão da Relação do Porto, de 10/11/2022, em situação idêntica aos presentes autos (proferido no proc. nº 2254/20.7T8STS.P1, in www.dgsi.pt): “indemnização por deteriorações causadas pelo inquilino – no âmbito de um contrato de arrendamento de um imóvel para habitação incluindo o respectivo recheio –, não constituem obrigações reais ou *propter rem* e, muito menos, detêm a característica de ambulatoriedade. II - Assim, no caso de venda do imóvel no decurso da acção, o crédito indemnizatório permanece na esfera jurídica dos senhorios alienantes, os quais mantêm legitimidade substantiva para a acção. Logo, independentemente do destino posterior do imóvel, a Autora continua a ser a titular da relação material controvertida, mantendo igualmente pelos mesmos fundamentos interesse em agir. É certo que no que concerne ao pedido indemnizatório assente na alegada privação do uso, decorrente dos danos verificados no imóvel, tal pedido apenas pode ser atendido até à alienação, mas tal decorre da análise do mérito e o que subjaz à obrigação de indemnização, não por sobrevirem as excepções dilatórias em causa. Deste modo, é de manter as decisões de improcedência das excepções de ilegitimidade activa e falta de interesse em agir, o que determina a improcedência *in totum* da apelação.

*

IV. Decisão:

Por todo o exposto, Acorda-se em julgar improcedente o recurso de apelação interposto pela Ré e, conseqüentemente, mantém-se as decisões recorridas nos seus precisos termos.

Custas pela apelante.
Registe e notifique.

Lisboa, 26 de Setembro de 2024

Gabriela de Fátima Marques

António Santos

Anabela Calafate (com a declaração de voto que se segue)

Declaração de voto:

Discordo da fundamentação na parte em que se afirma que no caso de o reconvinte negar o crédito invocado na petição inicial, não poderá fazer valer o contra-crédito, através do instituto da compensação.