

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 4049/22.4T8VFR.P1

Relator: RAQUEL CORREIA DE LIMA
Sessão: 19 Novembro 2024
Número: RP202411194049/22.4T8VFR.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA EM PARTE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

CONTRATO VERBAL

CONFISSÃO JUDICIAL

NULIDADE DO CONTRATO

EFEITOS DA NULIDADE

Sumário

I - A prova, por confissão, de que se está perante um contrato de arrendamento verbal não viola o disposto no artigo 568º al. d) do CPC uma vez que não está em causa um arrendamento verbal do qual o arrendatário se pretende fazer valer (1069.º, n.º 2, do Código Civil).

II - A declaração de nulidade do contrato que não obedeceu à forma exigida por lei implica que cada parte deve restituir o que recebeu, em espécie ou em valor.

III - Considerando nulo o contrato de arrendamento, se houve detenção, ocupação e uso do arrendado, é devido o valor correspondente à utilização da coisa. A reconstituição do "status quo ante" prevista no artigo 289º n.º1 do CC, se procura aproximar, a realidade, de um equilíbrio entre as partes contratuais que foi perturbado pela invalidade, deve considerar a "renda" acordada como o valor correspondente ao uso do locado, porquanto, não obstante a nulidade, foi o valor gizado pelas partes.

(Da responsabilidade da Relatora)

Texto Integral

Tribunal Judicial da Comarca de AVEIRO
Juízo Local Cível de Santa Maria da Feira- Juiz 1

ACÓRDÃO

I. RELATÓRIO

AA e mulher **BB** intentaram a presente acção comum declarativa de condenação contra **CC** e **DD** pela qual pedem que seja declarado que os Autores são donos e legítimos proprietários do prédio urbano destinado a habitação, sito na Rua ..., ..., União de Freguesias ... e ..., inscrito na matriz sob o artigo ...03; condenar-se os Réus a restituir aos Autores o imóvel e devoluto de pessoas e bens, em bom estado de conservação e em perfeitas condições; condenar-se os Réus ao pagamento de uma indemnização correspondente ao valor pela ocupação do imóvel, calculada nos termos do artigo 358º, n.º 2 do Cód. Proc. Civil, mas nunca inferior a 3.500,00; condenar-se os Réus ao pagamento das quantias vincendas até à efectiva restituição do prédio livre e devoluto de pessoas e bens.

Para tanto, alegam, em síntese, que são donos do prédio e que celebraram um contrato de arrendamento verbal com os Réus em 2017 mediante o pagamento de uma renda mensal de 150,00 € e que os Réus desde Maio de 2022 que nada pagam a não ser dois pagamentos de 30,00 € cada um.

Mais alegam que interpelaram os Réus para procederem à restituição do imóvel uma vez que estes não têm qualquer título que legitime a sua ocupação do prédio e que essa ocupação lhes causa prejuízos uma vez que não podem voltar a arrendar o prédio que tem um valor locatício de 500,00 € mensais. Juntam caderneta predial e certidão da Conservatória do Registo Predial.

*

Regularmente citados, os Réus não contestaram tendo sido considerados confessados os factos alegados pelos Autores na petição inicial que não sejam excluídos da livre disponibilidade das partes, nem carecidos de prova documental.

*

Foram os Autores notificados para alegarem por escrito e para juntarem aos autos a certidão predial permanente, tendo reiterado o teor da petição inicial

e remetido o código de acesso àquela certidão.

A final foi proferida decisão a julgar a acção totalmente procedente e, em consequência:

1. **Declarou que os Autores AA e mulher BB** são donos e legítimos proprietários do prédio urbano destinado a habitação, sito na Rua ..., ..., União de Freguesias ... e ..., inscrito na matriz sob o artigo ...03, fazendo parte do prédio misto descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Maria da Feira sob o n.º ...8/20111115 da freguesia ..., e **condeno os Réus CC e DD a reconhecê-lo.**

2. **Condenou os Réus CC e DD a restituírem aos Autores** o imóvel identificado em 1. devoluto de pessoas e bens, em bom estado de conservação e em perfeitas condições.

3. **Condenou os Réus CC e DD a pagar aos Autores uma indemnização no montante de 2.440,00 €** [dois mil quatrocentos e quarenta euros] pela ocupação do prédio identificado em 1. desde Maio a Novembro de 2022 e no pagamento da quantia de 500,00 € por cada mês a partir de Dezembro de 2022 e até à efectiva restituição do prédio livre e devoluto de pessoas e bens.

**

RECURSO

Não se tendo conformado com tal decisão, veio o R. CC interpor recurso.

Após as alegações apresenta as seguintes **CONCLUSÕES**

1. O presente recurso incide sobre a sentença que:

- *Condenou os Réus, a restituírem aos Autores o imóvel identificado devoluto de pessoas e bens, em bom estado de conservação e em perfeitas condições;*

- *Condenou os Réus a pagar aos Autores uma indemnização no montante de 2.440,00€ (dois mil quatrocentos e quarenta euros) pela ocupação do prédio desde maio a novembro de 2022 e no pagamento da quantia de 500,00€ (quinhentos) por cada mês a partir de dezembro de 2022 e até à efetiva restituição do prédio livre e devoluto de pessoas e bens.*

2. O Recorrente pretende ver **sindicada não só a decisão e fundamentação da matéria de facto, mas também a decisão e fundamentação da matéria de direito.**

3. O Tribunal a quo incorre em duas inexactidões:

1.ª Deu como provado que o artigo 402 de ... deu origem ao artigo 403 da União de Freguesias ... e ... de ..., quando deveria ter dado como provado que este artigo matricial pertence à União das Freguesias ... e

2.ª Na fundamentação de direito condena os Réus no pagamento da quantia de 3.440,00€ (três mil quatrocentos e quarenta euros), por aquilo que

considerou ser “o valor objectivo do uso e fruição do prédio” e, depois, na respetiva decisão, faz constar a condenação dos Réus no pagamento de uma indemnização no montante de 2.440,00€ (dois mil quatrocentos e quarenta euros).

4. A decisão recorrida é nula por violação do disposto no artigo 615.º n.º 1 alínea b) do Código de Processo Civil, já que, o Tribunal a quo justificou de facto a sua decisão quanto à condenação dos Réus no pagamento de concreta quantia pelo suposto gozo e fruição do prédio, no entanto, não justificou, do ponto de vista jurídico, a sua opção pela aplicação daquele particular montante.

5. O Tribunal a quo **violou o disposto no artigo 568.º alínea d) do Código de Processo Civil**, ao considerar, sem mais, admitidos os factos articulados pelos Autores na petição inicial.

6. A **decisão recorrida deveria ter tirado as ilações** que decorrem do referido preceito legal, que excepciona dos efeitos da revelia, a confissão dos factos para cuja prova se exija documento escrito.

7. Neste sentido, a decisão recorrida deveria ter feito constar do elenco dos factos não provados que os Autores e os Réus celebraram de um contrato verbal de arrendamento.

8. O Tribunal a quo **violou o disposto no artigo 567.º n.º 1 do Código de Processo Civil**, ao dar como provado que os Autores cederam aos Réus o gozo da parte urbana do prédio, mediante a contrapartida de um valor mensal de 150,00€ (cento e cinquenta), dado que, os Autores, na respetiva petição inicial, não alegaram a periodicidade de tais pagamentos.

9. A decisão recorrida, ao dar como provado que a parte urbana do prédio tem o valor locativo de 500,00€ (quinhentos euros) mensais, **violou o preceituado no artigo 607.º n.º 4 e n.º 5 do Código de Processo Civil**.

10. Muito embora a ação não tivesse sido contestada e apesar da alegação dos Autores de que o prédio tinha o dito valor locativo mensal, o Tribunal a quo dispunha de elementos suficientes, desde logo, a caderneta predial junta pelos Autores, para, fazendo um exame crítico, dar tal facto como não provado.

11. O Tribunal a quo andou mal ao condenar os Réus a restituírem aos Autores o imóvel devoluto de pessoas e bens, em bom estado de conservação e em perfeitas condições, quando dos autos constam elementos **que permitem concluir que inexistia bom estado de conservação e inexistiam perfeitas condições quando os Autores cederam aos Réus o gozo da parte urbana do prédio**.

12. Não poderá compreender-se que os Réus sejam condenados a pagar aos Autores 3.440,00€ (três mil quatrocentos e quarenta euros) pelo alegado uso e fruição do prédio, no período de maio de 2022 a novembro de 2022,

considerando o valor locativo de 500,00€ (quinhentos euros) mensais, quando jamais haviam sido informados pelos Autores que, estes consideravam ser aquele o valor locativo do prédio, facto do qual só tomaram conhecimento com a citação para os termos do processo.

13. Não ficou demonstrada a responsabilidade pela inexistência de um contrato de arrendamento escrito ou sequer, se o prédio reunia condições para ser objeto de um contrato válido de arrendamento, pelo que. o Tribunal a quo poderá estar a beneficiar o infrator.

14. Se os senhorios tivessem procedido a todas as atualizações legais da renda esta estaria muito aquém do alegado (ainda que injustificado) valor locativo do prédio.

Nestes termos e nos melhores de direito, sempre com mui duto suprimento de V/Exas., deverá ser dado provimento ao presente recurso, revogando-se a decisão recorrida, com todas as consequências legais.

**

Não houve resposta às alegações.

**

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

II. DELIMITAÇÃO DO OBJECTO DO RECURSO

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação da recorrente, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso - artigos 635.º, n.º 4 e 639.º, n.ºs 1 e 3 do Código de Processo Civil

No caso vertente, em face das conclusões do recurso, as questões a decidir prendem-se com:

- Impugnação da matéria de facto.

- nulidade da decisão recorrida por violação do disposto no artigo 615.º n.º 1 alínea b) do Código de Processo Civil.

- violação do disposto no artigo 568.º alínea d) do Código de Processo Civil,

- violação do disposto no artigo 567.º n.º 1 do Código de Processo Civil

- violação do preceituado no artigo 607.º n.º 4 e n.º 5 do Código de Processo Civil.

III. FUNDAMENTAÇÃO

OS FACTOS

Decisão do tribunal recorrido sobre a matéria de facto controvertida.

Factos Provados:

1. Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Maria da Feira sob o n.º ...8/20111115 da freguesia ..., o prédio misto sito em ... ou ..., composto de casa de rés-do-chão e anexos com a área de 123 m² e terreno destinado a cultura com a área de 1000 m², a confrontar do norte e sul com caminho, do nascente com EE e do poente com herdeiros de FF, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...02 e na matriz predial rústica sob o artigo ...13.

2. Sobre a descrição referida em 1. incide a seguinte inscrição:

AP. ...18 de 2012/01/24 - Aquisição a favor de AA e mulher BB, casados na comunhão geral de bens, por divisão de coisa comum.

3. O artigo 402 de ... deu origem ao artigo 403 da União de Freguesias ... e ... de

4. Em 2017, os Autores cederam aos Réus o gozo da parte urbana do prédio identificado em 1., para habitação, mediante a contrapartida de um valor mensal de 150,00.

5. Os Réus deixaram de pagar a quantia de 150,00 € acordada com os Autores como contrapartida do gozo da parte urbana do prédio descrito em 1., a partir de Maio de 2022.

6. Entre Maio e Novembro de 2022, os Réus apenas pagaram a quantia de 60,00 €.

7. Os Autores interpelaram os Réus para que desocupassem a parte urbana do prédio identificado em 1..

8. Em consequência da ocupação pelos Réus da parte urbana do prédio identificado em 1., os Autores estão impedidos de utilizar o mesmo.

9. A parte urbana do prédio identificado em 1. tem um valor locativo de 500,00 € mensais.

Factos não Provados:

Inexistem.

NB: bold da nossa autoria.

DA IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

Nos termos do artigo 640.º, n.º 1, do CPC, quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição, os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados, os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão diversa da recorrida, e a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas. Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes, conforme preceitua a al. a), do n.º 2, do mesmo artigo.

Resulta, de forma evidente, que o recorrente não cumpriu tal ónus.

Porém, parece-nos que, ao contrário do que este afirma, não está em causa a matéria de facto em si, mas uma questão jurídica ligada à confissão dos factos e à sua extensão.

Antes de mais, o Recorrente refere a existência de duas inexactidões -- 1.ª Deu como provado que o artigo 402 de ... deu origem ao artigo 403 da União de Freguesias ... e ... de ..., quando **deveria ter dado como provado que este artigo matricial pertence à União das Freguesias ... e**

2.ª Na fundamentação de direito condena os Réus no pagamento da quantia de 3.440,00€ (três mil quatrocentos e quarenta euros), por aquilo que considerou ser “o valor objectivo do uso e fruição do prédio” e, depois, na respetiva decisão, faz constar a condenação dos Réus no pagamento de uma indemnização no montante de 2.440,00€ (dois mil quatrocentos e quarenta euros).

Na verdade, estas inexactidões existem, pelo que devem serão ser corrigidas em conformidade (salvo se, no que diz respeito à 2ª inexactidão, a condenação for alterada por este tribunal de recurso).

O DIREITO

· **NULIDADE POR VIOLAÇÃO DO ARTIGO 615.º n.º 1 alínea b) DO CPC**
Diz o recorrente que a decisão recorrida é nula por violação do disposto no

artigo 615.º n.º 1 alínea b) do Código de Processo Civil, já que, o Tribunal a quo justificou de facto a sua decisão quanto à condenação dos Réus no **pagamento de concreta quantia pelo suposto gozo** e fruição do prédio, no entanto, não justificou, do ponto de vista jurídico, a sua opção pela aplicação daquele particular montante.

· **VIOLAÇÃO DO ARTIGO 568º alínea d) do CPC**

Entende o Recorrente que o Tribunal a quo **violou o disposto no artigo 568.º alínea d)** do Código de Processo Civil, ao considerar, sem mais, admitidos os factos articulados pelos Autores na petição inicial.

A decisão recorrida deveria ter tirado as ilações que decorrem do referido preceito legal, que excepciona dos efeitos da revelia, a confissão dos factos para cuja prova se exija documento escrito.

· **VIOLAÇÃO O DISPOSTO NO ARTIGO 567.º n.º 1 do CPC**

Entende o Recorrente que a sentença violou tal normativo ao dar como provado que os Autores cederam aos Réus o gozo da parte urbana do prédio, mediante a contrapartida de um valor mensal de 150,00€ (cento e cinquenta), dado que, os Autores, na respetiva petição inicial, **não alegaram a periodicidade** de tais pagamentos.

· **VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 607.º N.º 4 E N.º 5 DO CPC**

Diz o Recorrente que a decisão recorrida, ao dar como provado que a parte urbana do prédio tem o valor locativo de 500,00€ (quinhentos euros) mensais, violou este normativo. Pese embora a ação não tivesse sido contestada e apesar da alegação dos Autores de que o prédio tinha o dito valor locativo mensal, o Tribunal a quo dispunha de elementos suficientes, desde logo, a caderneta predial junta pelos Autores, para, fazendo um exame crítico, dar tal facto como não provado.

APRECIANDO.

Vejamos os artigos do Código de Processo Civil que o Recorrente entende terem sido violados.

Assim:

Artigo 615.º - Causas de nulidade da sentença

1 - É nula a sentença quando:

a) Não contenha a assinatura do juiz;

b) Não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão;

c) Os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível;

- d) O juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento;
- e) O juiz condene em quantidade superior ou em objeto diverso do pedido.

2 - A omissão prevista na alínea a) do número anterior é suprida oficiosamente, ou a requerimento de qualquer das partes, enquanto for possível colher a assinatura do juiz que proferiu a sentença, devendo este declarar no processo a data em que após a assinatura.

3 - Quando a assinatura seja aposta por meios eletrónicos, não há lugar à declaração prevista no número anterior.

4 - As nulidades mencionadas nas alíneas b) a e) do n.º 1 só podem ser arguidas perante o tribunal que proferiu a sentença se esta não admitir recurso ordinário, podendo o recurso, no caso contrário, ter como fundamento qualquer dessas nulidades.

Artigo 567.º *Efeitos da revelia*

1 - *Se o réu não contestar, tendo sido ou devendo considerar-se citado regularmente na sua própria pessoa ou tendo juntado procuração a mandatário judicial no prazo da contestação, **consideram-se confessados os factos articulados pelo autor. (...)***

Artigo 568.º

Exceções

Não se aplica o disposto no artigo anterior:

- a) Quando, havendo vários réus, algum deles contestar, relativamente aos factos que o contestante impugnar;
- b) Quando o réu ou algum dos réus for incapaz, situando-se a causa no âmbito da incapacidade, ou houver sido citado editalmente e permaneça na situação de revelia absoluta;
- c) Quando a vontade das partes for ineficaz para produzir o efeito jurídico que pela ação se pretende obter;

d) Quando se trate de factos para cuja prova se exija documento escrito (...)

Artigo 607.º

Sentença (...)

4 - *Na fundamentação da sentença, o juiz declara quais os factos que julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas, indicando as ilações tiradas dos factos instrumentais e especificando os demais fundamentos que foram decisivos para a sua convicção; o juiz toma ainda em consideração os factos que estão admitidos por acordo, provados por*

documentos ou por confissão reduzida a escrito, compatibilizando toda a matéria de facto adquirida e extraindo dos factos apurados as presunções impostas pela lei ou por regras de experiência.

5 - O juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto; a livre apreciação não abrange os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, nem aqueles que só possam ser provados por documentos ou que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes.

Na sentença foi dado como provado que:

4. Em 2017, os Autores cederam aos Réus o gozo da parte urbana do prédio identificado em 1., para habitação, mediante a contrapartida de um valor mensal de 150,00.

5. Os Réus deixaram de pagar a quantia de 150,00 € acordada com os Autores como contrapartida do gozo da parte urbana do prédio descrito em 1., a partir de Maio de 2022.

Na fundamentação da decisão de facto, escreveu a Sr.^a Juiz que *“No que diz respeito aos factos 4. e 5., o tribunal assim os considerou uma vez que foram invocados pelos autores e não foram impugnados pelos Réus. É verdade que os Autores denominaram tais factos como contrato de arrendamento verbal, mas a verdade é que tal qualificação jurídica é matéria de direito que será apreciada na fundamentação de direito.”*

E na fundamentação de direito *“Os Autores pedem, ainda, que sejam os Réus condenados a desocupar a parte urbana do prédio identificado em 1. e a restitui-la livre de pessoas e bens. Sendo provada a propriedade, a restituição só pode ser recusada nos casos previstos na lei, entre os quais não figura o de o réu ocupar a coisa abusivamente e sem título (artigo 1311.º do CC). Ou seja: sobre o autor de uma acção de reivindicação impende apenas o ónus de alegar e provar que é proprietário da coisa que reivindica e que esta se encontra em poder do réu. O réu, por sua vez, se quiser evitar a condenação terá de alegar e provar que a sua detenção é legítima e oponível ao autor.*

*Ora, resulta dos factos provados que em 2017, **os Autores cederam aos Réus o gozo da parte urbana do prédio identificado em 1., para habitação, mediante a contrapartida de um valor mensal de 150,00 [facto provado sob o ponto 4.] e que os Réus deixaram de pagar a quantia de 150,00 € acordada com os Autores como contrapartida do gozo da parte urbana do prédio descrito em 1., a partir de Maio de 2022 [facto provado sob o ponto 5.].** O ajuste com que aqui nos deparamos -*

cedência temporária do gozo de uma da parte urbana do prédio mediante retribuição - reconduz-se à noção legal de locação, mais concretamente de arrendamento (artigos 1022.º e 1023.º do Cód. Civil). Por outro lado, com a Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, todos os contratos de arrendamento urbano, ainda que por prazo igual ou inferior a seis meses passaram a ficar sujeitos à forma escrita (artigo 1069.º do Cód. Civil na redacção anterior à Lei n.º 13/2019 de 12.02). Igual exigência resulta da actual redacção do artigo 1069.º do Código Civil dada pela Lei n.º 13/2019 de 12.02 que, no entanto, passou a prever no seu n.º 2 que “Na falta de redução a escrito do contrato de arrendamento que não seja imputável ao arrendatário, este pode provar a existência de título por qualquer forma admitida em direito, demonstrando a utilização do locado pelo arrendatário sem oposição do senhorio e o pagamento mensal da respectiva renda por um período de seis meses.” sendo certo que esta nova redacção tem aplicação aos contratos celebrados antes da sua entrada em vigor por força do disposto no artigo 14.º daquela Lei que estabelece que “o disposto no n.º 2 do artigo 1069.º do Código Civil, com as alterações introduzidas pela presente lei, aplica-se igualmente a arrendamentos existentes à data de entrada em vigor da mesma.”.

Ora, devendo o contrato de arrendamento ser celebrado por escrito e não estando junto aos autos este documento, nem podendo ser substituído por outro meio de prova que não a confissão expressa e uma vez que, no caso, apenas estamos perante uma confissão ficta, temos que considerar que o acordo referido no ponto 4., integra o tipo contratual de locação para habitação, sem obediência aos requisitos de forma previstos no artigo 1069.º, n.º1 do C.C. e, sendo assim, é nulo.”
Assim sendo, resta-nos retirar as consequências da falta de redução a escrito do contrato de arrendamento.”

Como se escreve no Acórdão da Relação de Évora de 30-06-2021, tirado no processo 769/19.9T8OLH.E1” 1. O artigo 1069.º, n.º 2, do Código Civil, aditado pela Lei 13/2019, de 12 de Fevereiro - e que se aplica a arrendamentos existentes à data da entrada em vigor desta Lei - **permite ao arrendatário a prova da existência de um contrato de arrendamento urbano verbal**, mas este deverá demonstrar que a falta de redução a escrito não lhe é imputável e provar a existência do título por qualquer forma admitida em direito, através da utilização do locado sem oposição do senhorio e do pagamento mensal da respectiva renda por um período de seis meses. 2. Se não efectuar esta prova, a conclusão a retirar é que o contrato de arrendamento urbano verbal é nulo, por vício de forma, nos termos gerais do artigo 220.º do Código Civil, **não dispondo o detentor de qualquer título**

que legitime a sua posse.”

Parece-nos que existe um equívoco por parte do recorrente.

Este confunde a prova da existência de um contrato de arrendamento verbal que só pode ser efectuada nos termos expostos – *o arrendatário prova que a falta de redução a escrito não lhe é imputável e prova a existência do título por qualquer forma admitida em direito, através da utilização do locado sem oposição do senhorio e do pagamento mensal da respectiva renda por um período de seis meses.* – e que permitiria concluir pela existência de um título de ocupação do locado, com a prova de um arrendamento verbal sem redução a escrito a efectuar pelo senhorio, que redundaria na nulidade do mesmo, tal como ocorreu na sentença.

Entendemos que **não há qualquer violação do artigo 568º al. d) do CPC**, uma vez que não está em causa a prova de um arrendamento verbal que só seria viável nas situações supra referidas e quando o arrendatário se pretende fazer valer do mesmo.

Não é o caso.

Em consequência, é completamente despiciendo que fique a constar dos factos não provados que não foi celebrado um contrato promessa verbal.

*

Relativamente à violação **do disposto no artigo 567.º n.º 1 do Código de Processo Civil**, cumpre dizer o seguinte: de facto, no artigo 4º da petição inicial não está escrita a palavra “mensal”. Porém, esta periodicidade decorre, desde logo, da leitura dos artigos seguintes. – cfr. **3º Os AA. e os RR.** *celebraram um contrato verbal de arrendamento no ano de 2017. 4º O mencionado contrato foi celebrado sem prazo fixo e o valor da renda estipulado foi de 150 euros. 5º Desde Maio de 2022 até á presente data os RR. não liquidaram qualquer valor aos aqui AA. 14º Sendo certo que após a data de Maio de 2022, os RR. Apenas fizeram dois pagamentos no valor de 30,00€ (trinta euros).*

Daí que o tribunal entenda que não se deva alterar a formulação do facto 4 por ser manifestamente inútil – acto proibido por lei artigo 130º do CPC.

Não conseguimos ver de que forma, como diz o Recorrente, *“a decisão recorrida, ao dar como provado que a parte urbana do prédio tem o valor locativo de 500,00€ (quinhentos euros) mensais, violou o preceituado no artigo 607.º n.º 4 e n.º 5 do Código de Processo Civil.”*

Na petição inicial o AA. alegaram que o imóvel tinha o valor locativo de 500,00 mensais e os RR. concordaram, não tendo impugnado tal matéria, sendo

seguro que aquele facto não está subtraído ou excepcionado ao efeito da revelia.

Da mesma forma, não indica o recorrente quais são os elementos que constam dos autos e a que o tribunal deveria atender para concluir “*que inexistia bom estado de conservação e inexistiam perfeitas condições quando os Autores cederam aos Réus o gozo da parte urbana do prédio.*”

Relativamente ao valor locativo do imóvel e à opção da sentença na utilização daquele, no cômputo do valor a pagar pelos RR., a sentença proferida é, mais uma vez, muito clara e precisa na fundamentação da atribuição de uma compensação pelo uso do imóvel.

Pode ler-se” *No caso, como se viu, estão provados factos que integram os elementos essenciais de um contrato de arrendamento, ainda que nulo, por vício de forma: cedência temporária, efectuada pelos Autores a favor dos Réus, da utilização da parte urbana do prédio identificado em 1..*

Ficou também demonstrado o valor da contraprestação mensal convencional: 150,00 €.

Um contrato nulo por falta de forma não pode ser resolvido, já que tal direito potestativo extintivo é apanágio dos negócios válidos.

Sem embargo, a pretensão dos Autores de que a parte urbana do prédio lhes seja entregue pode ter, e tem, outro fundamento: a declaração de nulidade do contrato de arrendamento. É que a declaração de nulidade tem os efeitos previstos no artigo 289.º, n.º 1 do Código Civil, ou seja, tem efeito retroactivo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente.

Em consequência devem as partes ser condenados na restituição do recebido, com fundamento no n.º 1 do artigo 289.º do Cód. Civil. Se assim é, inequivocamente, com a obrigação de entrega do imóvel, que é uma consequência normal da constatação de nulidade do contrato, resta-nos apreciar o pedido de pagamento de uma compensação pela utilização do prédio. O mesmo não pode ter como fonte o contrato de arrendamento pois o acordo celebrado entre as partes é nulo e é insusceptível de gerar obrigações. Mas o certo é que durante um lapso de tempo considerável, os Réus gozaram a parte urbana do imóvel dos Autores sem que estes tivessem auferido qualquer contrapartida económica.

No que diz respeito à utilização do prédio pelos Réus, torna-se prática e economicamente inviável desfazer retroactivamente tal utilização. De facto, não sendo possível aos Réus restituir o tempo que usaram e fruíram o prédio, a verdade é que a lei veda em qualquer circunstância um enriquecimento

dessa natureza pelo que não sendo possível a restituição em espécie, como sucede no caso, devem os Réus pagar aos Autores o valor correspondente aquele uso. É o que estatui a parte final do n.º1 do artigo 289.º do Cód. Civil em decorrência da relação de restituição gerada com a declaração de nulidade. Por conseguinte, em consonância com a retroactividade, os Autores teriam de restituir aos Réus as rendas (caso as tivesse recebido) e aquele ter-lhe-ia de pagar o valor objectivo do uso e fruição do prédio. **No caso, resultou provado que o valor locativo da parte urbana do prédio identificado em 1., propriedade dos Autores, é de 500,00 €.** Fruindo e usando os Réus da parte urbana do prédio e tendo deixado de pagar qualquer contrapartida em Maio de 2022, terão de proceder ao pagamento aos Autores da quantia total de 3.500,00 correspondente aos meses de Maio, Junho, Julho, Agosto, Setembro, Outubro e Novembro de 2022. No entanto, uma vez que nesse período, os Réus pagaram aos Autores 60,00€, condenam-se os mesmos no pagamento de apenas 3.440,00€.”

Podemos concluir, sem mais, que não houve violação do artigo 615º nº 1 al. b) do CPC.

Coisa diferente é este tribunal de recurso estar de acordo com aquela opção.

Vejamos alguns Acórdãos, na mesma linha da sentença, mas que diferem no que toca ao valor da compensação:

Acórdão da Relação de Lisboa de 07-02-2013, tirado no processo 20507/10.0T2SNT.L1-2 “A construção doutrinária que é recorrentemente invocada para casos análogos aos dos autos é a feita por Castro Mendes. Diz este Professor (Direito Civil, Teoria Geral, AAFDL, 1979, vol. III, pág. 698/699):

“Suponhamos que A arrenda a B um prédio. Passado um ano, o contrato de arrendamento é declarado nulo ou anulado. O senhorio pode ser obrigado a restituir as rendas. Mas o inquilino? Dado que não é possível “restituir” o tempo que usou e fruiu o prédio, será admitido a tê-lo feito de graça? [...]. “Anulado o contrato, cada parte deve restituir o que recebeu, em espécie ou em valor. O senhorio restitui em espécie - deve a totalidade das rendas recebidas. Mas o inquilino deve a parte objectivamente correspondente à sua utilização do prédio - é uma extensão que nos parece absolutamente admissível da imposição da restituição em valor, “se a restituição em espécie não for possível” determinada pelo art. 289/1. Os dois deveres compensam-se [...].”

Ora, como se vê, esta construção faz reportar o dever de restituir a todo o

período de gozo do espaço, não o fazendo depender de qualquer interpelação. Aliás, se não fosse assim, o suposto arrendatário poderia ter estado no gozo da coisa e não vir a ter de pagar nada por ele, o que contrariaria o princípio da proibição do enriquecimento sem causa, princípio este que normalmente é referenciado como estando na base destas normas, embora sem aplicação das precisas regras do regime do enriquecimento sem causa (veja-se, por exemplo, Castro Mendes, obra citada, pág. 691, sem esta última restrição, e Carlos Alberto da Mota Pinto, 4ª edição por António Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra Editora, 2005, págs. 625/626, fazendo esta última ressalva). A obrigação de restituição não depende de um facto ilícito nem de um dano.

Por fim, a construção da sentença parte ainda da consideração de que a obrigação de restituição é uma obrigação de indemnização assente na prática de um facto ilícito e dependente da prova de um dano. E considera que o facto ilícito é composto pela ocupação e pela interpelação.

Ora, face ao disposto no art. 289/1 do CC, a constituição da obrigação de restituir o valor correspondente não está dependente da prática de um facto ilícito nem o valor correspondente tem de ser calculado como um dano. O que é necessário é a verificação dos pressupostos da norma (a invalidade, o ter-se recebido alguma coisa e ser-se impossível restituir a mesma).

Neste sentido, os autores que se pronunciam (de forma directa ou indirecta) sobre a obrigação de restituição, prevista no art. 289/1 do CC, não defendem a necessidade da verificação de um facto ilícito nem o cálculo do valor correspondente como se fosse o objecto de uma obrigação de indemnização. Aliás, como se viu, o princípio que tem sido invocado é o da proibição do enriquecimento sem causa, embora sem necessidade de verificação dos respectivos requisitos -- (vejam-se, apenas por exemplo, e para além dos autores já citados, Paulo Mota Pinto, Interesse contratual negativo e interesse contratual positivo, Coimbra Editora, Dez2008, págs. 969 a 1003, mas ainda por exemplo na pág. 589, nota 1691: “E também a comparação com o art. 1045 não procede, já que neste - tal como no art. 289, aliás - se não prevê qualquer indemnização (e não se exige qualquer dano), mas antes a reconstituição [...] de um equilíbrio entre as partes contratuais que foi perturbado pela invalidade [...]” [o sublinhado é da responsabilidade deste acórdão]; Menezes Leitão, O enriquecimento sem causa no direito civil, Estudo dogmático sobre a viabilidade da configuração unitária do instituto, face à contraposição entre as diferentes categorias de enriquecimento sem causa, Cadernos de ciência e técnica fiscal, 1996, especialmente págs. 457 a 469; Catarina Monteiro Pires, A prestação restituitória em valor na resolução do contrato por incumprimento, Estudos em homenagem a Miguel Galvão Teles, vol. II, Almedina, Out2012, págs. 703 a 722; veja-se ainda o ac. do STJ

de 15/12/2011, 5622/06.3TVLSB.L1.S1).

É certo que em alguns casos aparentemente parecidos, as coisas se analisam sob o ponto de vista da responsabilidade civil e aí sobre a perspectiva do dano, e então normalmente do ponto de vista da privação do uso da coisa (veja-se, por exemplo, o ac. do STJ de 26/05/2009, 09A0531), mas aí não há, na base da situação, um contrato inválido e a regra aplicável não é a do art. 289/1 do CC.”

Aliás, como se sustentou no Acórdão do Tribunal da Relação Lisboa de 13/01/2015, proferido no proc. n.º 1503/12.0TBPDL.L1, consultável em www.dgsi.pt, “Mesmo que se considere nulo o contrato de arrendamento, se houve detenção, ocupação e uso do arrendado, é devido o valor correspondente à utilização da coisa, em geral em montante equivalente à renda acordada”.

É o regime que decorre do art. 289º, nº 1 do C. Civil, em que a nulidade tem efeito retroativo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado, ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente.

E, assim sendo, como se diz nesse aresto, “deve o senhorio, à partida, restituir, em espécie, a totalidade das rendas recebidas e a locatária restituir ao senhorio o espaço cujo gozo, em arrendamento, recebeu. Bem como deve, ainda, pagar a parte objetivamente correspondente **à sua utilização do prédio, normalmente equivalente à renda acordada”.**

Ora, não obstante se ter dado como provado que o valor locativo era de €500,00, este montante vem na sequência da alegação e prova de que “em consequência da ocupação pelos Réus da parte urbana do prédio identificado em 1., os Autores estão impedidos de utilizar o mesmo”- cfr. Ponto 8 .- pelo que nos parece que será um valor a atender para futuro.

Porém, a compensação devida pelo uso do locado por parte dos RR deve manter-se no valor de €150,00 (que correspondia à renda).

Na verdade, se com a reconstituição prevista no artigo 289º nº1 do CC se procura aproximar, a realidade, de um equilíbrio entre as partes contratuais que foi perturbado pela invalidade, esse equilíbrio implica considerar os 150,00 como o valor correspondente ao uso do locado, porquanto, não obstante a nulidade, foi o valor gizado pelas partes.

IV. DECISÃO

Pelo exposto, acordam os juízes que compõem esta Secção Cível do Tribunal

da Relação do Porto em julgar o recurso parcialmente procedente e em consequência **revogar parcialmente a decisão recorrida**, e substituindo-a por outra, condenando os Réus CC e DD a pagarem aos Autores **uma indemnização no montante de €990** (150 x 7 meses=1050,00 - 60) pela ocupação do prédio identificado em 1. desde Maio a Novembro de 2022 e no pagamento da quantia de 150,00€ por cada mês a partir de Dezembro de 2022 que **passará a ser de €500 a partir da data deste acórdão**, até à efectiva restituição do prédio livre e devoluto de pessoas e bens.

Custas por Recorrente e Recorridos na proporção do decaimento

Registe e notifique.

DN

Porto, 19 de Novembro de 2024.

(Elaborado e revisto pela relatora, revisto pelos signatários e com assinatura digital de todos)

Por expressa opção da relatora, não se segue o Acordo Ortográfico de 1990.

Raquel Correia Lima (Relatora)

Rui Moreira (1º Adjunto)

Maria Eiró (2º Adjunto)