

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 5826/17.3T8PRT-F.P1

Relator: JOÃO RAMOS LOPES
Sessão: 11 Dezembro 2024
Número: RP202412115826/17.3T8PRT-F.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

CASO JULGADO **AUTORIDADE DO CASO JULGADO** **PRECLUSÃO**
CONTRATO DE ARRENDAMENTO **PENHORA** **VENDA JUDICIAL**
CADUCIDADE DO CONTRATO **LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ**

Sumário

I - O caso julgado tem como pressuposto essencial a identidade da questão a decidir - uma pretensão constituirá renovação ou repetição (esse o pressuposto nuclear do instituto - arts. 580º e 581º do CPC) dum anteriormente decidida se for de constatar e afirmar que comungam dos elementos objectivos identificadores (pretensão e causa de pedir que a sustenta).

II - Os efeitos do caso julgado material projectam-se como autoridade de caso julgado material, quando o conteúdo da decisão anterior constitui uma vinculação à decisão do distinto objecto posterior.

III - Enquanto efeito positivo externo dum decisão, a autoridade de caso julgado é efeito próprio da decisão que julga procedente o pedido do autor, não da que o julga improcedente.

IV - A preclusão está ligada aos ónus que se impõem às partes, e enquanto ao demandado se impõe o ónus de concentração de toda a defesa (art. 573º do CPC), já sobre o autor não recai, no nosso ordenamento jurídico-processual, qualquer ónus de alegar todas as possíveis causas de pedir da pretensão formulada (ou de formular todas as pretensões que resultem de tal causa de pedir) - o ónus de concentração que vale para o réu quanto à matéria de defesa não vale para o autor quanto às várias causas de pedir e pretensões que possa formular, definindo-se a preclusão, quanto ao demandante,

exclusivamente pelo caso julgado.

V - Não caduca com a venda judicial o contrato de arrendamento celebrado antes da penhora, ainda que posteriormente à garantia hipotecária do credor exequente.

VI - Para se concluir pela litigância de má fé deverá o processo revelar, de forma segura e inequívoca, que a parte deduziu (se não propositadamente, pelo menos com grave desleixo e incúria) pretensão ou oposição inconcludente ou inadmissível, deturpou a factualidade relevante à questão a apreciar e decidir (que conhecia ou não podia deixar de conhecer), praticou omissão do dever de cooperação ou fez uso reprovável dos meios processuais com o fim de conseguir objectivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a acção da justiça ou protelar infundadamente o trânsito em julgado da decisão.

Texto Integral

Apelação nº 5826/17.3T8PRT.P1

Relator: João Ramos Lopes

Adjuntos: Lina Castro Baptista

Pinto dos Santos

*

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

*

RELATÓRIO

Apelante: AA.

Apelada: A..., Unipessoal, Ld.^ª.

Exequente: Banco 1..., S.A.

Executados: BB e habilitados sucessores de CC (DD, EE, FF, GG, HH, II e JJ).

Juízo de execução do Porto (lugar de provimento de Juiz 1) - Tribunal Judicial da Comarca do Porto.

*

Na execução para pagamento de quantia certa que a Banco 1..., S.A. intentou contra CC e BB (o primeiro entretanto falecido, sendo habilitados como seus sucessores DD, EE, FF, GG, HH, II e JJ) para a realização coerciva de crédito garantido por hipotecas sobre imóvel levadas às tábuas do registo em 2/12/1994 e em 11/08/2004, foi o imóvel penhorado em 12/07/2017.

Tal imóvel fora dado de arrendamento pela executada BB, na qualidade de senhoria, a AA, na qualidade de inquilino, por contrato de arrendamento para habitação com prazo certo, em 30/06/2013, sendo o AA constituído, aquando da penhora, como fiel depositário.

Mercê de sucessivas renovações, mantinha-se o contrato de arrendamento em vigor à data em que, no âmbito da venda realizada nos autos (leilão), foi adquirido por A..., Unipessoal, Ld.^a.

Indeferida a pretensão de deferimento de desocupação do imóvel por si suscitada (decisão confirmada no recurso dela interposto e que se mostra transitada em julgado), veio AA, alegando manter-se em vigor o arrendamento que tem por objecto o imóvel vendido nos autos (por não denunciado, não resolvido e nem caducado com a venda - invocando a jurisprudência do AUJ n.º 2/2021, de 5/07, no Diário da República n.º 151/2021, Série I de 5/08/2021), pedir se suspenda a já aprezada diligência de entrega efectiva.

Cumprido o contraditório, foi proferido despacho que indeferiu tal pretensão por se entender que, sendo prévio à penhora mas posterior às hipotecas de que beneficiava o crédito exequendo, o arrendamento caducou com a venda em execução (não sendo aplicável a doutrina do AUJ n.º 2/2021, válida no âmbito dos processos de insolvência).

Desta decisão apela AA, pretendendo a sua revogação e substituição por outra que declare a manutenção do contrato, terminando as alegações formulando as seguintes conclusões:

1.^a Na aplicação do Direito, o Tribunal interpreta os factos provados para depois indagar, interpretar e aplicar as regras de Direito.

2.^a O Tribunal *a quo* fez uma errada interpretação da situação factual e verdadeira apresentada e comprovada pelo fiel depositário/arrendatário.

3.^a A factualidade subjacente ao processo no qual foi proferido o Acórdão Uniformizador e Jurisprudência n.º 2/2021, de 5 de julho de 2021 (Diário da República n.º 151/2021, Série I de 5 de agosto de 2021) embora não seja integralmente equiparável à factualidade subjacente aos presentes autos (dado que aquela acção correu como apenso a um processo de insolvência), o modo como o artigo 824.º, n.º 2 do Código Civil foi interpretado nesse caso é plenamente aplicável ao caso concreto destes autos.

4.^a O AUJ concebeu o direito de arrendamento como um direito obrigacional, que não integra a categoria dos direitos reais a que se reporta o artigo 824.º, n.º 2, do Código Civil, considerando, também, que não estamos perante qualquer lacuna a exigir um raciocínio de analogia que justificasse que o conceito de direito reais se alargasse ao direito de arrendamento.

5.^a O próprio legislador é que manifestou vontade de expressamente proteger o direito do arrendatário, prevendo um regime específico consagrado no artigo 1057.º do Código Civil de 1966, e que se manteve incólume até hoje, apesar das sucessivas alterações ao regime do arrendamento urbano no sentido de flexibilizar o contrato de arrendamento.

6.^a O legislador democrático nunca, até hoje, procedeu a qualquer alteração legislativa que ponha em causa a regra do artigo 1057.º do Código Civil, assim garantindo a protecção da estabilidade da posição jurídica do arrendatário em relação ao imóvel em que habita, para além das vicissitudes jurídicas pelas quais o imóvel possa passar.

7.^a Trata-se de uma primazia da função social da habitação sobre a protecção do crédito e a circulação de bens, que o legislador erigiu, nesta sede, como valor fundamental a merecer uma tutela jurídica reforçada.

8.^a Como tem sido consensual na doutrina que o direito de arrendamento é, na sua estrutura, um direito pessoal de gozo, de natureza obrigacional, do qual decorre para o locador a obrigação de proporcionar ao locatário o gozo de um imóvel, temporariamente, mediante uma determinada retribuição, estando o seu enquadramento legal perfeitamente definido no artigo 1022.º do Código Civil.

9.^a A imediação e a tutela possessória de que goza o arrendatário não alteram a natureza obrigacional do seu direito, assente numa relação jurídica entre duas pessoas, o senhorio e o inquilino, norteadas por um conjunto de direitos e de obrigações.

10.^a Neste sentido, foi afastada pelo AUJ, quer a natureza real do direito do arrendatário a gozar o imóvel, quer a possibilidade de aplicação analógica do artigo 824.^o, n.^o 2, que estaria vedada pelo princípio da tipicidade dos direitos reais consagrado no artigo 1306.^o do Código Civil.

11.^a Assim a norma do artigo 824.^o, n.^o 2 do Código Civil tem um sentido claro e preciso, no que concerne aos direitos que caducam em sede de venda executiva, apenas os reais e não os direitos obrigacionais, como o caso do direito de arrendamento, quer a questão se coloque num processo de insolvência, quer num processo executivo comum.

12.^a Por outro lado, nas causas de caducidade do contrato de arrendamento enunciadas no artigo 1051.^o do mesmo diploma, não consta a venda, quer em acção executiva, quer em liquidação em processo insolvencial.

13.^a Acresce que a hipoteca não impede ao proprietário o poder de disposição dos bens, mediante alienação ou oneração, tendo o credor que contar com a possibilidade de o imóvel poder vir a ser arrendado após a constituição da hipoteca, o que, de resto, como vimos, não desvaloriza necessariamente o imóvel, dada a liberalização do mercado de arrendamento.

14.^a Na jurisprudência do Supremo Tribunal, já após ser proferido o citado AUJ, também assim se entendeu em relação à venda executiva, num processo comum (caso do Acórdão deste Supremo Tribunal de 03-11-2021 (proc. n.^o 2418/16.8T8FNC.L1.S1), onde, com um voto de vencido, se decidiu a não caducidade do arrendamento como a solução mais adequada, não só por força da orientação fixada no AUJ, como também em virtude da conjugação da interpretação literal, sistemática e teleológica das normas jurídicas aplicáveis, conforme fundamentação apresentada.

15.^a Do ponto de vista do alcance teleológico da interpretação do art. 824.^o, n.^o 2 do CC, a solução que mereceu acolhimento do referido AUJ é também a mais justificável, sobretudo quando está em causa um arrendamento para habitação.

16.^a Sustentar a caducidade do contrato de arrendamento, em consequência da venda executiva, ou defender a manutenção do contrato de arrendamento até ao final do prazo convencionado ou renovado ou até que o novo locador possa denunciar o contrato (dependendo da respetiva modalidade temporal), implica harmonizar os interesses em jogo.

17.ª Assim, de um lado, identifica-se o interesse dos credores do executado em que seja alcançado um valor de venda mais elevado, para maior satisfação dos seus créditos,

18.ª do outro lado estará o interesse do arrendatário em não sofrer uma privação abrupta da sua habitação, com todas as consequências inerentes a tal facto, sobretudo quando se trate de casa de morada da família

19.ª de um agregado familiar no qual um membro tem, comprovadamente, um grau de incapacidade permanente global de 92% (noventa e dois por cento).

20.ª Além da perda abrupta de um direito dotado de dignidade constitucional (art. 65º da CRP), que assume também determinante relevo instrumental na realização de outros direitos fundamentais o arrendatário sofreria ainda penalizações de natureza económica por não conseguir encontrar, de imediato, uma habitação alternativa.

21.ª Do ponto de vista do interesse do credor hipotecário dificilmente se poderia sustentar a ideia de que este teria a expectativa de que o imóvel não fosse dado de arrendamento após a constituição da hipoteca, e que permanecesse devoluto para se conseguir maior valor numa eventual venda executiva.

22.ª Nestes termos, apesar de as circunstâncias fáctico-processuais do presente caso serem parcialmente distintas daquelas que subjazeram ao referido AUJ, sempre se tem de concluir que o direito de arrendamento do apelante não caducou com a venda executiva, por não ser aplicável à situação dos autos o artigo 824.º, n.º 2, do Código Civil.

23.ª Legitimando-se, assim, que o requerente ocupe o imóvel

24.ª e recuse a sua entrega e mais ainda

25.ª não se justificando a condenação do requerente, aqui apelante, em custas.

Contra-alega a adquirente do imóvel, em defesa da decisão apelada e pela improcedência da apelação, concluindo:

1º. Já há caso julgado dado que o despacho de que recorre o interessado AA é uma

confirmação do que já foi decidido, já houve recurso e trânsito em julgado;

2º. Mesmo a haver possibilidade de recurso, o recurso sempre seria extemporâneo;

3º. Na aplicação do direito, o Tribunal aprecia o preenchimento do tipo previsto conforme factos provados, como por exemplo prazos cumpridos ou preenchimento de requisitos;

4º. O recorrente não possuiu qualquer razão, nem legitimidade para recorrer do Despacho em causa;

5º. O recorrente é fiel depositário e já tem conhecimento da venda do imóvel há mais de um ano, conforme alega nas alegações;

6º. O recorrente não reagiu nem requereu a confirmação do contrato de arrendamento em vigor, não intentou embargos de terceiro, nem deferimento de desocupação até que teve conhecimento de que foi requerida força pública para cumprimento do mandato pelo que ainda que a sua situação de facto preenchesse o tipo legal, a sua reação teria sido extemporânea e obrigatoriamente indeferida liminarmente;

7º. Relativamente ao requerido efeito suspensivo do recurso e conforme o próprio recorrente expressamente refere, o mesmo só seria possível se oferecida a prestação de caução e o seu efeito condicionado à efetiva prestação.

8º. Ora, em nenhum caso esse oferecimento foi prestado pelo que nunca poderá ser esperado.

9º. Conforme circunstâncias de facto e previsão legal, o que está em causa não é qualquer apreciação do valor JUSTIÇA, PRONTIDÃO ou RAPIDEZ mas o cumprimento ou não cumprimento da lei, PRESSUPOSTO ABSOLUTO DOS VALORES REFERIDOS.

10º. O contrato de arrendamento que o recorrente se arroga caducou aquando da venda e compra pelo aqui adquirente;

11º. Requer-se a condenação do recorrente por litigância de má-fé por uso ilegítimo do processo, a pagar multa e indemnização ao adquirente no montante de 2.000,00€ (dois mil euros).

*

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

*

Da delimitação do objecto do recurso

Considerando, conjugadamente, a decisão apelada (que constitui o ponto de partida do recurso) e as conclusões das alegações do apelante, constata-se que a questão por ele suscitada se reconduz a apreciar se em razão da venda judicial do imóvel tomado de arrendamento em data posterior às hipotecas constituídas a favor do credor exequente e antes da penhora realizada nos autos, caducou, como decidido, ou não, como sustenta o apelante, o contrato de arrendamento que, na qualidade de inquilino, celebrou com a então proprietária do mesmo (executada), na qualidade de senhoria.

Impor-se-á ainda a este tribunal apreciar da existência de caso julgado – o caso julgado é questão de oficioso conhecimento e assim que, apesar de inovadoramente suscitada nas contra-alegações pela apelada, tem o tribunal de recurso de apreciar (a regra que impede ao tribunal de recurso o conhecimento de questões novas não vale quanto às questões de oficioso conhecimento, que poderiam ter sido apreciadas pelo tribunal recorrido - arts. 663º, n.º 2 e 608º, n.ºs 1 e 2 do CPC). O tribunal de recurso não está limitado pela iniciativa das partes relativamente a questões de oficioso conhecimento e assim, uma vez interposto recurso, é-lhe lícito (*rectius*, cumpre-lhe) conhecer de tais questões ainda que sobre as mesmas não tenha existido anterior pronúncia ou que não tenham sido suscitadas pelo recorrente ou recorrido, embora deva acautelar o *princípio do contraditório*, a fim de evitar decisões surpresa^[1].

Cumprimento do contraditório (chamando o apelante a pronunciar-se sobre a questão) que no caso é manifestamente desnecessário, pois é patente não se verificar o invocado caso julgado.

Desnecessidade do cumprimento do contraditório que se afirma também relativamente à invocada litigância de má fé do apelante (suscitada pela apelada) – sendo certo que a litigância de má fé pode ser suscitada pelas partes em qualquer altura e não se submete às regras e lógica do pedido, impondo-se por isso a este tribunal apreciar dela (ainda que circunscrita à instância de recurso), a desnecessidade de cumprir o contraditório é de afirmar (atenta a sua manifesta e evidente desnecessidade) por os autos

manifestamente não revelarem, de forma segura e com a necessária consistência, que o apelante litigue de má fé.

Outras questões suscitadas pela apelada (a intempestividade - por extemporaneidade - da pretensão deduzida pelo apelante) ficam fora do objecto do recurso - a apelada não requereu a ampliação do objecto do recurso (art. 636º do CPC) e consubstanciam questões novas, situadas fora do âmbito de conhecimento oficioso do tribunal.

*

FUNDAMENTAÇÃO

*

Fundamentação de facto

A matéria de facto a considerar é que se mostra exposta no relatório que antecede, sendo de destacar:

- para garantia de obrigações contraídas com o exequente foram constituídas hipotecas sobre imóvel levadas às tábuas do registo em 2/12/1994 e em 11/08/2004;
- tal imóvel foi penhorado nos autos em 12/07/2017;
- o mesmo imóvel foi dado de arrendamento pela executada BB, na qualidade de senhoria, a AA, na qualidade de inquilino, por contrato de arrendamento para habitação com prazo certo, em 30/06/2013.

*

Fundamentação jurídica

A. Da verificação de caso julgado sobre a questão da caducidade do contrato de arrendamento.

Invoca a apelada que a questão apreciada no despacho recorrido está coberta por caso julgado, pois que o mesmo confirma anterior decisão, já transitada.

Patente a improcedência de tal argumentação.

O caso julgado (que se traduz 'na inadmissibilidade da substituição ou modificação da decisão por qualquer tribunal - incluindo aquele que a proferiu - em consequência da insusceptibilidade da sua impugnação por reclamação ou recurso ordinário', tornando indiscutível o conteúdo da decisão^[2], assim também impedindo a repetição do já decidido) tem como pressuposto essencial a identidade da questão a decidir - uma pretensão constituirá renovação ou repetição (esse o pressuposto nuclear do instituto - arts. 580º e 581º do CPC) dum anteriormente decidida se for de constatar e afirmar que comungam dos elementos objectivos identificadores (pretensão e causa de pedir que a sustenta).

Identidade que no caso não se verifica - o apelante formulou uma primeira pretensão em vista do deferimento da desocupação do imóvel, sendo que a decisão que apreciou e indeferiu tal pretensão (decisão transitada) não apreciou ou conheceu da caducidade do arrendamento em razão da venda judicial do imóvel (esta a pretensão suscitada que a decisão recorrida apreciou e decidiu).

Não existe, pois, a repetição da pretensão (repetição da causa) que o instituto do caso julgado pressupõe.

Ademais, não pode considerar-se que a decisão que julgou improcedente a pretensão de deferimento da desocupação do imóvel tenha valor (autoridade) de caso julgado, que se projecte na (e influencie a) pretensão agora em apreciação.

A autoridade de caso julgado representa 'o comando de acção ou a proibição de omissão respeitante à vinculação subjectiva à repetição no processo subsequente do conteúdo da decisão anterior e à não contradição no processo posterior do conteúdo da decisão antecedente'^[3] - os efeitos do caso julgado material projectam-se como autoridade de caso julgado material, quando *o conteúdo da decisão anterior constitui uma vinculação à decisão do distinto objecto posterior*^[4].

Porém, enquanto efeito positivo externo dum decisão [enquanto vinculação de uma qualquer decisão posterior a uma decisão anterior já transitada, 'em razão de relação de prejudicialidade ou de concurso entre os respetivos objetos processuais, ou, em termos mais simples, em razão de *objetos processuais conexos*'^[5] - 'a autoridade de caso julgado tem a ver com a existência de relações entre acções, já não de identidade jurídica (própria da

excepção de caso julgado), mas de prejudicialidade entre acções, de tal ordem que julgada, em termos definitivos, uma certa questão que correu entre determinadas partes, a decisão sobre essa questão ou objecto da primeira causa, se impõe necessariamente em todas as acções que venham a correr termos, ainda que incidindo sobre objecto diverso, mas cuja apreciação dependa exclusivamente do objecto previamente julgado, perspectivado como relação condicionante ou prejudicial da relação material controvertida na acção posterior'[6], a autoridade de caso julgado é efeito próprio da decisão que julga procedente o pedido do autor, não da que o julga improcedente (o valor de título recognitivo ou constitutivo de efeitos jurídicos é próprio da decisão que julga procedente o pedido do autor, não se verificando já quanto à decisão que julga improcedente a pretensão do autor – a improcedência do pedido não equivale a um reconhecimento da situação material oposta à alegada)[7] – e por isso que, na situação dos autos, tal efeito nunca se verificaria.

Por fim, é também de excluir que a formulação pelo agora apelante daquela primeira pretensão tenha qualquer efeito preclusivo relativamente à formulação desta segunda – o efeito preclusivo está ligado aos ónus que se impõem às partes, e enquanto ao demandado se impõe o ónus de concentração de toda a defesa (art. 573º do CPC), já sobre o autor não recai, no nosso ordenamento jurídico-processual, qualquer ónus de alegar todas as possíveis causas de pedir da pretensão formulada (ou de formular todas as pretensões que resultem de tal causa de pedir); o ónus de concentração que vale para o réu quanto à matéria de defesa não vale para o autor quanto às várias causas de pedir e pretensões que possa formular, definindo-se a preclusão, quanto ao demandante, exclusivamente pelo caso julgado[8].

De recusar, pois, que ocorra caso julgado quanto à questão apreciada no despacho recorrido ou que, a propósito da pretensão nele apreciada, importe respeitar a autoridade de caso julgado de anterior decisão ou, ainda, que a dedução de anterior pretensão tenha efeitos preclusivos na pretensão agora deduzida e apreciada no despacho recorrido.

B. Caducidade ou manutenção do contrato de arrendamento em razão da venda judicial do imóvel tomado de arrendamento anteriormente à penhora e posteriormente a hipoteca constituída a favor do credor exequente[9].

Vinham doutrina e jurisprudência debatendo, ponderando a regra da *emptio non tollit locatum* (art. 1057º do CC), sobre os efeitos da venda executiva de

bem dado de arrendamento quando o contrato houvesse sido celebrado posteriormente à garantia exercida - uma corrente sustentando que o arrendamento celebrado antes da penhora (ainda que posteriormente à hipoteca), por falta de indicação da lei em contrário (por não existir preceito de direito substantivo a determinar o contrário da regra estabelecida no art. 2057º do CC), não caducaria com a venda judicial do bem ainda que anteriormente hipotecado^[10] (um direito pessoal de gozo, ao qual não seria aplicável o regime previsto no nº 2 do art. 824º do CC, pelo que não caducaria mesmo que existisse hipoteca anterior)^[11], posição que encontrava alguma aceitação e reflexo na jurisprudência (segundo este entendimento, o arrendamento não constituiria, sem mais, factor de desvalorização do imóvel, nem constituiria um obstáculo à satisfação integral do crédito garantido, não se aplicando o art. 824º, nº 2 do CC, nem directa nem analogicamente, ao arrendamento, não caducando por isso o contrato celebrado depois do registo da hipoteca, havendo-se antes como transmitida a posição do locador para o adquirente do prédio alienado em venda judicial^[12]); outra posição, defendendo que com a venda executiva se operaria a caducidade de contrato de arrendamento celebrado depois da constituição de hipoteca sobre bem posteriormente penhorado e alienado no processo executivo^[13]: sendo posterior à garantia prioritária, o arrendamento ‘não pode deixar de caducar, seja qual for a natureza que se lhe possa atribuir’, pois assim teria que ser se for tido o arrendamento por um direito real menor de gozo e se for um direito pessoal de gozo, ‘por maioria de razão caducará, por extinção do objecto da prestação’, não havendo razão para o submeter a regime diferente do aplicável aos direitos reais (devendo recusar-se carácter absoluto à regra do art. 1057º do CC, conhecendo os mesmos limites, para tutela dos credores e adquirentes, que os direitos reais sofreriam, no caso, a caducidade estabelecida no art. 824º, nº 2 do CC, tudo implicando ‘que, no plano processual, o preceito substantivo do art. 1057º do CC não pode, senão, implicar que se dê à locação *um tratamento semelhante ao de um direito real de gozo menor* em sede de relação com a venda executiva’, não podendo a locação ter um regime mais favorável nem mais desfavorável que um direito real de gozo menor)^[14].

A questão, ponderada e analisada no âmbito do processo de insolvência - apurar se a venda de imóvel hipotecado e arrendado, por contrato de arrendamento urbano para habitação celebrado posteriormente ao registo da hipoteca, realizada em apenso de liquidação de processo de insolvência do locador -, veio a ser solucionada (com votação que demonstra a divisão de

opiniões suscitada pela matéria) pelo Acórdão de Uniformização de Jurisprudência nº 2/2021, de 5/07/2021 (publicado no DR, Série I, de 5/08/2021^[15]), que concluiu que a ‘venda, em sede de processo insolvência, de imóvel hipotecado, com arrendamento celebrado subsequentemente à hipoteca, não faz caducar os direitos do locatário, de harmonia com o preceituado no art. 109º, nº 3 do CIRE, conjugado com o art. 1057º do CCivil, sendo inaplicável o disposto no nº 2 do art. 824º do CCivil.’

Reconhecendo que a factualidade subjacente ao caso submetido a apreciação no processo em que foi proferido aquele AUJ não é integralmente equiparável a casos como o dos autos (ali, venda em apenso de liquidação em processo de insolvência; nestes autos, venda em processo executivo), mas considerando que a interpretação do art. 824º, nº 2 do CC ali seguida é plenamente aplicável e válida também para a venda na execução singular, a jurisprudência mais recente do STJ vem agora seguindo esta orientação (correspondente àquela enunciada primeira posição), isto é, segue o entendimento de que a venda, em processo executivo, de imóvel arrendado (para fim habitacional ou até não habitacional), quando o contrato de arrendamento tenha sido celebrado depois da constituição de hipoteca sobre o imóvel, não faz caducar o arrendamento, como decorre do art. 1057º do CC, sendo inaplicável o nº 2 do art. 824º do CC^[16].

Apesar de não ter valor vinculativo, a jurisprudência uniformizadora deve ser acatada pelos tribunais inferiores (e até pelo STJ em recursos posteriores) enquanto se mantiverem os pressupostos que a ela conduziram em determinado contexto histórico - o ‘respeito pela qualidade e pelo valor intrínseco da jurisprudência uniformizadora do STJ conduzirá a que só por razões ponderosas poderão justificar desvios de interpretação das normas jurídicas em causa’, devendo a discordância ser ‘antecedida de *fundamentação* convincente, baseada em critérios rigorosos, em alguma diferença relevante entre as situações de facto, em contributos da doutrina, em novos argumentos trazidos pelas partes e numa profunda e serena reflexão’; para contrariar a ‘doutrina uniformizada pelo Supremo devem valer *fortes razões* ou outras especiais circunstâncias que porventura ainda não tenham sido suficientemente ponderadas’ (ao não acatamento de jurisprudência uniformizada não basta a mera discordância do entendimento ou posição adoptada, sendo necessário, para decidir em conformidade com entendimento contrário, trazer argumentação nova e ponderosa, seja baseada em doutrina posterior, seja fundada em actualização interpretativa)^[17].

Forte valor persuasivo conferido pelo ordenamento jurídico à jurisprudência uniformizada, que tem valor de precedente qualificado a merecer especial ponderação, pois que visa assegurar a desejável unidade da jurisprudência, só podendo os tribunais afastar-se dela quando uma diferente abordagem e solução surja baseada em novos e decisivos argumentos, razões ou circunstâncias, não abordados no acórdão uniformizador (no fundo, novos argumentos que ponham convincentemente em causa a doutrina fixada)^[18].

Assim, e considerando não se verificar circunstancialismo que permita ponderar a adesão a entendimento diverso (não se constata existir argumentação jurídica que não haja sido ponderada e valorizada no acórdão uniformizador, não se observa que o universo de juízes conselheiros tenha sofrido, desde a data da prolação do AUJ nº 2/2021, ampla renovação que leve a prever uma mudança de posição, não se verificou qualquer relevante modificação do regime normativo interpretado e valorizado, não se vislumbra que a decisão uniformizadora se tenha estribado em específicas condições que, entretanto, tenham sofrido sensíveis alterações, nem pode considerar-se que a adesão à solução encontrada em tal jurisprudência uniformizada implique contrariedade insolúvel da consciência ético-jurídica do julgador ^[19]), deve a jurisprudência uniformizadora fixada no AUJ nº 2/2021 ser acatada.

Jurisprudência que, no que concerne à interpretação dos artigos 824º, nº 2 e 1057º do Código Civil, tem validade que transcende a matéria da insolvência, valendo plenamente no processo executivo singular^[20], pois que são idênticos os interesses a ponderar - dum lado o adquirente do bem, do outro o arrendatário - e a normatividade jurídica a aplicar e, assim que se tem de considerar adoptado em tal jurisprudência uniformizadora o entendimento de que, sendo o arrendamento um direito pessoal de gozo ao qual se não aplica, por isso, o regime previsto no nº 2 do art. 824º do CC, e não existindo preceito de direito substantivo a afastar a regra estabelecida no art. 2057º do CC, não caduca com a venda judicial o contrato de arrendamento celebrado antes da penhora, ainda que posteriormente à garantia hipotecária do credor exequente.

Conclui-se, assim, que o contrato de arrendamento que tem como arrendatário o apelante, celebrado antes da penhora (ainda que posteriormente à garantia hipotecária de que gozava o exequente), não caducou com a venda judicial do imóvel que o tem por objecto.

C. Da litigância de má fé do apelante.

Sustenta a apelada a litigância de má fé do apelante, argumentando que o objectivo deste é o de atrasar a entrega do imóvel, 'alegando factos que faltam à verdade, bem sabendo que não tem qualquer legitimidade no que alega'. Importa esclarecer que o poder cognitivo deste tribunal de recurso tem o seu âmbito limitado à actuação do apelante na instância do presente recurso - qualquer censura que pudesse ser dirigida à sua anterior actuação no processo, tinha de ser suscitada no tribunal recorrido. Evidente a improcedência da arguida litigância de má fé.

A afirmação da litigância de má fé tem de estribar-se em elementos seguros fornecidos pelo processo, exigindo-se no juízo a realizar uma particular prudência, necessária não só perante o natural conflito de interesses, contrário, normalmente, a uma ponderação objectiva, e por vezes serena, da respectiva intervenção processual, mas também face ao desvalor ético-jurídico em que se traduz a condenação por litigância de má fé [\[21\]](#).

Para se concluir pela verificação de uma tal conduta dolosa ou gravemente negligente deverá o processo revelar, de forma segura e inequívoca, que a parte deduziu (se não propositadamente, pelo menos com grave desleixo e incúria) pretensão ou oposição inconcludente ou inadmissível ou deturpou a factualidade relevante à questão a apreciar e decidir, factualidade que conhecia ou não podia deixar de conhecer (de acordo com o padrão de conduta exigível a um litigante normalmente prudente, diligente, sagaz e sensato), praticou omissão do dever de cooperação ou fez uso reprovável dos meios processuais com o fim de conseguir objectivo ilegal, impedir a descoberta da verdade, entorpecer a acção da justiça ou protelar infundadamente o trânsito em julgado da decisão - na litigância de má fé está em causa sempre 'um uso manifestamente reprovável do processo ou dos meios processuais' com uma das finalidades apontadas no nº 2 do art. 542º do CPC, circunscrevendo-se o âmbito de aplicação do instituto 'às situações configuradoras de meras violações de deveres e ou obrigações processuais' [\[22\]](#).

Não revelam os autos tal uso reprovável do processo ou dos meios processuais por parte do apelante (com o fim de protelar ou entorpecer a acção da justiça), muito menos que tenha alegado factualidade cuja falta de fundamento não devia ignorar.

Na verdade, quer a matéria por ele alegada (que, no que releva, corresponde ao contrato de arrendamento outorgado com a executada antes da penhora) foi tida por demonstrada, como correspondente à realidade (o que impede se

considere que alegou factos não verdadeiros – art. 542º, nº 2, b) do CPC), quer a sua oposição à entrega efectiva do imóvel encontra fundamento na defesa do seu invocado direito enquanto arrendatário do mesmo, sem que tal defesa (cuja legitimidade, processual e substantiva é manifesta) importe ou signifique qualquer uso manifestamente reprovável dos meios processuais com o fim de conseguir obectivo ilegal ou protelar/entorpecer a acção da justiça (art. 542º, nº 2, d) do CPC).

Resulta, do que precede, não poder afirmar-se que o apelante litigue de má fé.
D. Síntese conclusiva.

De tudo o exposto decorre a procedência da apelação com a consequente revogação da decisão apelada, podendo sintetizar-se a argumentação decisória (art. 663º, nº 7 do CPC) nas seguintes proposições:

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

*

DECISÃO

*

Pelo exposto, acordam os Juízes desta secção cível em julgar procedente a apelação e, em consequência, revogando a decisão apelada, em declarar que o contrato de arrendamento em que o apelante figura como arrendatário, celebrado com a executada antes da penhora e posteriormente às hipotecas que garantiam o crédito da exequente, não caducou com a venda judicial do imóvel.

Não se aprecia que o apelante, na instância de recurso, litigue de má fé.

Custas pela apelada (adquirente do imóvel).

*

Porto, 11/10/2024

(por opção exclusiva do relator, o presente texto não obedece às regras do novo acordo ortográfico, salvo quanto às transcrições/citações, que mantêm a ortografia de origem)

Porto, 11/12/2024.

João Ramos Lopes

Lina Castro Baptista

Pinto dos Santos

[1] Abrantes Geraldês, **Recursos no Novo Código de Processo Civil**, 5ª edição, 2018, p. 120.

[2] Miguel Teixeira de Sousa, **Estudos Sobre o Novo Processo Civil**, Lex, 2ª edição, 1997, p. 567.

[3] Miguel Teixeira de Sousa, **O objecto da sentença e o caso julgado material (O estudo sobre a funcionalidade processual)**, in **BMJ**, nº 325, p. 179.

[4] Miguel Teixeira de Sousa, **O objecto da sentença e o caso julgado material (...)**, p. 168 (itálicos da nossa responsabilidade).

[5] Rui Pinto, 'Exceção e autoridade de caso julgado - algumas notas provisórias', **Julgar Online**, Novembro de 2018, p. 25.

[6] Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 21/11/2016 (Jorge Seabra), no sítio www.dgsi.pt.

[7] Rui Pinto, **Exceção e autoridade de caso julgado (...)**, p. 36.

[8] Cfr., a propósito, Miguel Teixeira de Sousa, 'Preclusão e caso julgado', p. 20 [artigo ('paper 199') publicado em 3/05/2016 no blog do IPPC (<https://blogippc.blogspot.com>)], e Miguel Teixeira de Sousa, **Estudos (...)**, p. 585.

[9] A questão foi tratada pelo relator no acórdão desta Relação, proferido 30/01/2024, no processo nº 249/14.9T8MAI-B.P1, publicado no sítio www.dgsi.pt. Seguir-se-á a argumentação ali aduzida, por não se vislumbrarem razões para a alterar.

[10] Fernando Amâncio Ferreira, **Curso e Processo de Execução**, 2010, 13ª Edição, p. 400.

[11] Rui Pinto, **A Ação Executiva**, 2020, 2ª reimpressão, dá nota, a pp.

905 a 907, das duas posições da doutrina e jurisprudência a propósito da questão. Em defesa desta primeira posição, destaca, além de Amâncio Ferreira, acima referido, Meneses Cordeiro, 'Da Natureza do Direito do Locatário', *in* ROA 40 (1980), pp. 61 e 349 e ss, Pedro Romano Martinez, 'Venda Executiva. Alguns aspectos das alterações legislativas introduzidas na nova versão do Código de Processo Civil', *Aspetos do novo Processo Civil*, 1997, p. 325 e Maria Olinda Garcia, *Arrendamento Urbano e outros Temas de Direito e Processo Civil*, 2004, p. 59.

[12] Por mais recente (e para lá da jurisprudência citada por Rui Pinto, *A Ação Executiva (...)*, p. 905 e por José Lebre de Freitas, *A Ação Executiva à luz do Código de Processo Civil de 2013*, 7ª Edição, 2017, p. 391), o acórdão do STJ de 27/11/2018 (Henrique Araújo), no sítio www.dgsi.pt.

[13] Entendimento sustentado por Oliveira Ascensão, 'Locação de bens dados em garantia. Natureza jurídica da Locação', *in* ROA 45 (a pp. 345 e ss), p. 363, Miguel Teixeira de Sousa, *Acção Executiva Singular*, 1998, pp. 390 e ss, Remédio Marques, *Curso de Processo Executivo Comum à face do Código Revisto*, 2000, pp. 408 a 412 e Rui Pinto, *A Ação Executiva (...)*, pp. 906 e 907.

Posição que Rui Pinto, *A Ação Executiva (...)*, p. 906, refere colher maior apoio na jurisprudência, e que por Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, *Código de Processo Civil Anotado, Vol. II (Processo de Execução, Processos Especiais e Processos de Inventário Judicial)*, 2020, Reimpressão, p. 146, é mencionada como maioritária na doutrina e jurisprudência.

[14] Rui Pinto, *A Ação Executiva (...)*, p. 906.

Seguindo esta posição - e assim decidindo que com a venda judicial de um imóvel hipotecado que tenha sido dado de arrendamento a terceiro após o registo da referida hipoteca, caduca o direito do locatário, nos termos do nº do art. 824º do CC -, por exemplo, por mais recentes, e atendo-nos à jurisprudência do STJ, os acórdãos de 16/09/2014 (Alves Velho), 9/07/2015 (João Camilo), 22/10/2015 (Pires da Rosa), 15/02/2018 (Roque Nogueira) e 18/10/2018 (Rosa Tching).

[15] Também no sítio www.dgsi.pt.

[16] Acórdãos de 15/02/2022 (Maria Clara Sottomayor) e (dois) de 3/11/2021 (Maria Olinda Garcia, ambos com voto de vencido).

[17] Abrantes Geraldês, *Recursos (...)*, pp. 465 e 466 (itálicos no original).

[18] P. ex., e sendo certo que se trata de doutrina pacífica e recorrentemente afirmada pelo STJ, os acórdãos de 3/10/2006 (Faria Antunes), de 24/05/2016 (Nuno Cameira) e de 09/01/2018 (Pinto de Almeida), no sítio www.dgsi.pt.

[19] Cfr., a propósito do circunstancialismo a ponderar em vista de recusar a adesão à jurisprudência uniformizada, Abrantes Geraldês, Recursos (...), p. 468.

[20] Assim o reconhecem os citados acórdãos do STJ de 3/11/2021 e de 15/02/2022.

[21] Jurisprudência há muito consolidada - cfr., entre outros, os acórdãos do STJ de 14/03/2002 (Joaquim de Matos) e 15/10/2002 (Ferreira Ramos), no sítio www.dgsi.pt.

[22] Pedro de Albuquerque, Responsabilidade processual por litigância de má fé, abuso de direito e responsabilidade civil em virtude de actos praticados no processo: a responsabilidade por pedido infundado de declaração da situação de insolvência ou indevida apresentação por parte do devedor, Almedina, 2006, p. 49.