

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 422/21.3T8VRS.E1

Relator: MARIA ADELAIDE DOMINGOS

Sessão: 08 Maio 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO RECORRIDA

ARRENDAMENTO URBANO

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

Sumário

Sumário:

Não assiste ao senhorio o direito de se opor à renovação de um contrato de arrendamento para fins habitacionais celebrado antes do NRAU sem que a alteração referente ao prazo do contrato tenha sido precedida do cumprimento dos pressupostos previstos nos artigos 30.º e 31.º do NRAU.

Texto Integral

Processo n.º 422/21.3T8VRS.E1 (Apelação)

Tribunal recorrido: TJ Comarca de Faro, Juízo Central Cível de Faro – J1

Apelantes: AA e BB

Apelados: CC e outros

Acordam na 1.ª Secção do Tribunal da Relação de Évora

I - RELATÓRIO

AA e BB intentaram ação declarativa comum contra CC pedindo que:

a) Seja decretada a cessação, por caducidade do contrato de arrendamento celebrado entre os Autores e o Réu;

b) Seja o Réu condenado a despejar imediatamente o imóvel e entregá-lo aos Autores livre e devoluto de pessoas e bens.

Para fundamentarem a sua pretensão alegaram, em suma, que são os atuais senhores da fração onde habita o Réu, cujo contrato de arrendamento de arrendamento, após alteração por acordo, passou a ter prazo certo.

Deduziram atempadamente oposição à renovação do contrato de arrendamento fazendo caducar o contrato, mas o Réu não entregou o locado.

O Réu deduziu contestação e reconvenção, na qual pugna pela improcedência do pedido, arguindo a nulidade do negócio jurídico celebrado e designado por “Alteração ao Contrato de Arrendamento Para Fim Habitacional, Outorgado em 4 de Agosto de 1975”, documento n.º 4 junto com a petição inicial, o qual teve como partes outorgantes, não os Autores mas sim DD, na qualidade de cabeça-de-casal na herança aberta por óbito de EE, e neste caso em representação do outro herdeiro, FF.

Mais deduziu, a título subsidiário, pedido reconvenicional, com pedido de intervenção principal provocada de DD e FF, anteriores proprietários do imóvel arrendado que o venderam aos Autores, com vista à condenação dos Reconvindos a pagarem-lhe a quantia de €72.000,00 a título de responsabilidade civil por culpa *in contrahendo*, correspondendo essa quantia ao valor mensal da renda por uma habitação similar em Local 1, por 10 anos, que presume o Réu ser a sua esperança de vida.

Alega, em suma, que apenas assinou o escrito designado por “Alteração ao Contrato de Arrendamento Para Fim Habitacional, Outorgado em 4 de Agosto de 1975”, porque estava convicto de estar a atualizar o valor da renda de €130,00 para €150,00 e que, em tempo algum lhe foi dito que a par da atualização da renda, iria ficar com um contrato a termo certo com a contingência de ter de abandoná-lo passados 5 anos.

Concluiu que houve má-fé dos Chamados ao levar o Réu a assinar um documento que o prejudica manifestamente, pelo que de acordo com o disposto no artigo 227º, n.º 1, do Código Civil (CC), deve ser indemnizado.

Na réplica, os Autores mantiveram a posição já plasmada na p.i., pugnando pela improcedência do pedido reconvenicional.

Foi admitida a intervenção principal provocada, apenas em relação ao pedido reconvenicional, de DD e FF, na qualidade de anteriores proprietários do imóvel objeto do contrato de arrendamento cujo despejo se pretende obter com a ação principal, transmitiram a sua posição de locadores com a celebração do contrato de compra e venda celebrado com os Autores em 12.01.2018

Foram habilitados nos autos os herdeiros de FF atento o óbito deste.

As intervenientes principais DD e GG deduziram contestação, na qual invocam que o Réu atua em abuso de direito. na modalidade de *venire contra factum proprium*, na medida em que o Réu/Reconvinte nunca reagiu à alteração do contrato, vindo fazê-lo mais de 5 anos após a formalização e assinatura do acordo, aqui em causa.

Após realização de audiência de discussão e julgamento, foi proferida sentença que julgou a ação totalmente improcedente absolvendo o Réu dos pedidos e julgou extinta, por inutilidade superveniente da lide, o pedido reconvenicional deduzido pelo Réu CC contra os Autores AA e BB.

Absolveu ainda o Réu do pedido de condenação como litigante de má fé.

Inconformados, apelaram os Autores defendendo a revogação da sentença e a procedência da ação, apresentando para o efeito as seguintes CONCLUSÕES:

«1ª) Por sentença datada de 01-09-2021 o tribunal “a quo” julgou a presente acção totalmente improcedente, por não provada e, consequentemente, absolveu as Rés dos pedidos que, contra elas, foram dirigidos.

2ª) Por erro de leitura, análise e interpretação dos elementos probatórios constantes dos autos e, do registo da prova nele gravada e, produzida, os factos enunciados sob os pontos: 13 e 14 dos factos considerados “provados” e, sob as alíneas C), F), G), H) e I) dos factos “não provados”, revelam-se erroneamente decididos.

Também,

3ª) Face ao pedido e à causa de pedir, incluindo a dedução de litigância de má-fé, por parte do Réu, os factos articulados na petição inicial e na réplica, e bem assim, contestação apresenta pelas intervenientes principais, por relevantes, deviam ser corretamente apreciados e julgados.

4ª) Os concretos meios probatórios constantes do processo e, do registo da gravação nele realizada que, impunham decisão diversa sobre aqueles pontos de facto impugnados, são os especificados, discriminados e justificados nas passagens, transcritas dos fundamentos das presentes alegações; aqui, dados por integralmente reproduzidos.

5ª) A decisão que, no entender dos recorrentes, devia ser proferida, por corresponder à verdade dos factos, salvo o devido respeito e, sem pretender postergar a livre apreciação da prova pelo julgador seria antes a seguinte¹:

(...)

11. Na dita reunião onde apenas estavam presentes o Réu e sua esposa, Senhora HH, e a Senhora Advogada, foi-lhes comunicado que a pretensão era a de atualizar a renda de € 130,00 (cento e trinta euros) para €150,00 (cento e cinquenta euros), o que o Réu aceitou e que o contrato passaria a ter um prazo de 5 anos, o que o Réu igualmente aceitou;

12. A Senhora Advogada explicou que as alterações apenas poderiam ser efetuadas por acordo, atenta a idade do Réu, tendo-lhe sido dado a conhecer o valor da renda caso se efetuasse a atualização nos termos da lei, a qual seria de valor bem superior aos 150,00€ propostos pelos senhorios, e bem assim que se aceitassem a alteração para os 5 anos de duração, que findo aquele prazo, o Reu e esposa poderiam ter que sair se o senhorio não desejasse renovar o contrato.

13. Na sequência dessas conversações, foi referido, pela esposa do Réu/ Reconvinte, que estes iriam viver para a sua terra, pelo que, possivelmente, nem estariam lá até ao final do contrato (dos 5 anos).

14. O Réu/Reconvinte e sua esposa aceitaram o aumento de renda para a quantia mensal de 150,00€.

15. Bem como aceitaram estabelecer o prazo certo com a duração de 5 anos, para o arrendamento em causa (artigo 17º da contestação das intervenientes principais).

16. Ficou então combinada nova deslocação ao escritório da Senhora Advogada, para assinar a alteração, o que correu.

17. O documento foi lido em voz alta pela Senhora advogada e explicado o seu conteúdo ao Réu e esposa.

18. Ambos (réu e esposa) leram o documento antes de o assinarem.

19. O documento foi assinado sem que a Senhora DD se encontrasse presente.

(...).

6ª) Com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, o legislador pretendeu, relativamente a tais contratos, reforçar a negociação entre as partes e facilitar a transição dos referidos contratos para o novo regime “num curto espaço de tempo” [art.º 1.º, al. b), da mesma Lei].

7ª) Estas alterações têm cobertura legal, no âmbito da sua liberdade contratual, nos termos do art.º 405.º, n.º 1, do Código Civil, face ao disposto no art.º 1077.º, n.º 1, do mesmo Código, onde se prevê que “As partes estipulam, por escrito, a possibilidade de atualização da renda e o respectivo regime”.

Consequentemente, um acordo, celebrado nesses termos, porque resultante da vontade das partes – senhorios e inquilino – cujos termos foram devidamente discutidos e aceites pelas partes, deve ser considerado válido e eficaz.

8ª) “As declarações de parte [artigo 466o do novo CPC] – que divergem do depoimento de parte – devem ser atendidas e valoradas com algum cuidado.

As mesmas, como meio probatório, não podem olvidar que são declarações interessadas, parciais e não isentas, em que quem as produz tem um manifesto interesse na ação. Seria de todo insensato que sem mais, nomeadamente, sem o auxílio de outros meios probatórios, sejam eles documentais ou testemunhais, o Tribunal desse como provados os factos pela própria parte alegados e por ela, tão só, admitidos.”, “inexistindo outros meios de prova que minimamente corroborem a versão da parte, o mesmo não deve ser valorado, sob pena de se desvirtuar na totalidade o ónus probatório e que as ações se decidam apenas com as declarações das próprias partes”, in Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de

15.09.2014, também disponível em www.dgsi.pt.

9ª) A ação deve ser julgada totalmente procedente por provada e, em consequência ser reconhecida a cessação, por caducidade do contrato de arrendamento celebrado entre os Autores e o Réu; ser o Reu condenado a despejar imediatamente o imóvel e entrega-lo aos Autores livre e devoluto de pessoas e bens.

10ª) Ser o Réu condenado como litigante de má-fé, em multa e indemnização a favor dos AA, como por estes requerido.

11ª) Ser julgar extinto, por inutilidade superveniente da lide, o pedido reconvenicional deduzido pelo Réu contra os AA.

12ª) Por erro de interpretação e aplicação, a decisão quanto à matéria de facto, a subsunção dos factos ao direito aplicável na parte impugnada, não se mostra a mais assertiva e consentânea, com a observância dos princípios fundamentais do direito constitucional, do direito civil, processual civil.

13ª) Da prova produzida em sede de audiência de discussão e julgamento mormente da da prova testemunhal produzida e da sua conjugação com a prova documental, apreciação das questões subjacentes segundo as regras da experiência comum, não podemos concluir como concluiu o tribunal “a quo”, devendo a decisão de facto e de mérito ser reapreciada e consequentemente deverá o acórdão recorrido ser revogado e ser proferido outro que julgue a presente ação totalmente procedente por provada.»

Não foi apresentada resposta ao recurso.

II- FUNDAMENTAÇÃO

A. Objeto do Recurso

Considerando as conclusões das alegações, as quais delimitam o objeto do recurso, sem prejuízo das questões que sejam de conhecimento oficioso e daquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras (artigos 635.º, n.ºs 3 e 4, 639.º, n.º 1 e 608.º, n.º 2, do CPC), não estando o tribunal obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes para sustentar os seus pontos de vista, sendo o julgador livre na interpretação e aplicação do direito (artigo 5.º, n.º 3, do CPC), no caso, impõe-se apreciar:

- i. Impugnação da decisão de facto;
- ii. Se a alteração introduzida no contrato de arrendamento em relação ao prazo é válida e eficaz;
- iii. Se o Réu deve ser condenado como litigante de má-fé.

B- De Facto

A 1.ª instância proferiu a seguinte decisão de facto:

Factos Provados

«1) Os Autores AA e BB têm inscrita a seu favor, pela Ap. 1245 de 12-01- 2018, a aquisição por compra, a DD e FF, da fração autónoma identificada pela letra “B”, destinada a habitação, correspondente ao primeiro andar, Tipo T-2, inserida no prédio Urbano sita no prédio urbano situado na Rua ..., freguesia e concelho de Local 1, descrito na Conservatória do Registo Predial de Local 1 sob o numero 1825/19951106, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo nº 6493, da freguesia e concelho de Local 1, tal como resulta de fls. 6-vº a 11, cujo teor se dá por integralmente reproduzido (artigos 1º e 2º da petição inicial).

2) Aquando da aquisição do imóvel referido em 1), os Autores tomaram conhecimento de que aquele se encontrava ocupado pelo Réu CC, uma vez que aquele, por transmissão por óbito da sua mãe, havia adquirido a posição de arrendatário no contrato de arrendamento celebrado em 4 de agosto de 1975, entre os anteriores proprietários e a antiga arrendatária (entretanto falecida) (artigo 3º da petição inicial).

3) Na mesma altura, foi entregue aos Autores pelos anteriores proprietários, DD e FF, um documento intitulado de “Alteração ao contrato de Arrendamento Para FIM Habitacional, outorgado em 4 de agosto de 1975”, assinado em 11 de julho de 2016, pela então senhoria, D. DD e pelo aqui Réu, tal como resulta de fls. 12 a 14, cujo teor se dá por integralmente reproduzido, do qual resulta, em síntese:

i. “O segundo outorgante adquiriu a posição de arrendatário por transmissão por óbito de sua mãe, cuja posição de arrendatária lhe foi transmitida por morte do primitivo arrendatário, II, seu marido.”;

ii. Mais acordaram tal como estipulado na sua cláusula primeira que, aquele contrato, a partir daquela data, 11 de julho de 2016, passaria a considerar-se celebrado por prazo certo, com a duração de 5 (cinco) anos, pelo que, o seu termo ocorreria a 10 de julho de 2021;

iii. Mais ficou acordado no nº 2 da cláusula primeira, que o contrato renovar-se-ia automaticamente por períodos sucessivos de igual duração, caso não fosse denunciado por qualquer das partes para o termo do seu prazo inicial ou de qualquer das suas renovações, com respeito pelo prazo de denuncia legalmente estabelecido, o qual seria para os senhorios, com a antecedência mínima de 240 dias e para o arrendatário com a antecedência mínima de 120 dias (artigos 4º a 8º da petição inicial).

4) Os Autores procederam ao envio de carta registada com AR datada de 10.10.2020 ao Réu, aí comunicando a sua intenção de não renovação do contrato de arrendamento, aquando do seu termo, em 11.07.2021, tal como resulta de fls. 15 E 16, cujo teor se dá por integralmente reproduzido (artigo 9º da petição inicial).

5) Não obstante, e apesar de ter rececionado a cartas referida em 4), o Réu não procedeu à devolução do locado (artigo 10º da petição inicial).

6) Na ausência de qualquer comunicação por parte do Réu, os Autores enviaram duas outras missivas, solicitando a entrega voluntária do imóvel, livre de pessoas e bens, apesar de rececionadas, o Réu nada disse e não entregou o imóvel, tal como resulta de fls. 17 A 20, cujo teor se dá por integralmente reproduzido (artigos 11º e 12º da petição inicial).

7) O Réu assumiu a posição de arrendatário à data da morte de sua mãe que ocorreu no ano de 1992, a qual tinha assumido essa posição com a morte do seu marido II (artigo 7º da contestação do Réu).

8) Apenas no ano de 2016, surge a ideia dos herdeiros da arrendatária primitiva submeterem o referido contrato do NRAU (artigo 11º da contestação do Réu)

9) A submissão do contrato ao NRAU tinha por objetivo o senhorio poder pôr termo ao contrato de arrendamento, sendo que à data já o Réu tinha 68 anos de idade, na medida que nasceu em 24/04/1948 (artigo 12º da contestação do Réu).

10) Para prosseguir com este propósito, foi remetida uma missiva ao Réu datada de 09/06/2016, onde se ***“solicitava a vossa comparência...a fim de tratar assunto relacionado com o contrato de arrendamento”***, missiva esta assinada pela Senhora Dra. JJ, tal como resulta de fls. 36, cujo teor se dá por integralmente reproduzido (artigo 13º da contestação do Réu).

11) Na dita reunião onde apenas estavam presentes o Réu e sua esposa, Senhora HH, e a Senhora Advogada, foi-lhes comunicado que a pretensão era a de atualizar a renda de € 130,00 (cento e trinta euros) para € 150,00 (cento e cinquenta euros), o que o Réu aceitou e que o contrato passaria a ter um prazo de 5 anos (artigo 14º da contestação do Réu).

12) Ficou então combinada nova deslocação ao escritório da Senhora Advogada, para assinar a tal alteração, o que correu. Lá chegado foi-lhe apresentado que foi assinado sem ser na sua presença pela Senhora DD (artigo 15º da contestação do Réu).

13) O Ré sempre confiou que o documento assinado se destinava única e exclusivamente aumentar a renda em € 20,00 (vinte euros), jamais em tempo algum, pensou a hipótese de passados 5 anos, já com 73 anos de idade ficar sem casa para morar (artigo 16º da contestação do Réu).

14) Apenas com a notificação da presente ação é que entendeu o teor das missivas recebidas e datadas de outubro de 2020, junho e julho de 2021 (artigo 17º da contestação do Réu).

15) A Chamada DD e a Chamada GG e o seu falecido marido, FF, foram os únicos e universais herdeiros de EE, falecida em novembro de 2013 (artigo 8º da contestação das intervenientes principais).

16) No início do ano de 2014 o Réu/Reconvinte passou, a solicitação da interveniente principal KK, a pagar a renda de 130,00 € mensais por transferência bancária (artigo 10º da contestação das intervenientes principais).

17) Após colher a assinatura da interveniente principal DD, a sua mandatária remeteu, em 26.07.2016, para o Réu/Reconvinte, através de carta registada com aviso de receção, que foi rececionada em 27.07.2016, um duplicado do respetivo documento de alteração contratual com o comprovativo de participação de alteração ao Serviço de Finanças datado de 20 de julho de 2016 (artigo 40º da contestação das intervenientes principais).

18) Por carta datada de 27.11.2017, a Chamada DD, na qualidade de cabeça de casal da herança titular do locado, remeteu ao Réu/Reconvinte, carta registada com aviso de receção, para efeitos do exercício do direito de preferência, dado que pretendia proceder à venda da respetiva fração predial, tal como resulta de fls. 35-vº, 51-vº e 52, cujo teor se dá por integralmente reproduzido (artigo 41º da contestação das intervenientes principais).»

Factos Não Provados

«a) Os primitivos senhorios nunca operaram a transição para o NRAU porque sabiam que a renda era justa e tanto mais porque tinham conhecimento que o inquilino operou todas as obras necessárias para a conservação do imóvel (artigo 10º da contestação do Réu).

b) Aquando do óbito de EE, o Réu/Reconvinte tinha rendas em dívida desde pelo menos dezembro de 2011 (artigo 9º da contestação das intervenientes principais).

c) E, na sequência dessas conversações, foi referido, pela esposa do Réu/Reconvinte, que estes iriam viver para a terra da naturalidade do Réu/Reconvinte (artigo 12º da contestação das intervenientes principais).

d) Pois o Réu/Reconvinte encontrava-se desempregado (artigo 13º da contestação das intervenientes principais).

e) E, por esse fato, estavam a pensar em ir para a terra de origem do Réu/Reconvinte (artigo 14º da contestação das intervenientes principais).

f) Procedendo, assim, nessas circunstâncias à entrega do arrendado, aqui em causa (artigo 15º da contestação das intervenientes principais).

g) Em face de tal situação, o Réu/Reconvinte e sua esposa aceitaram o aumento de renda para a quantia mensal de 150,00 € (artigo 16º da

contestação das intervenientes principais).

h) Bem como aceitaram estabelecer o prazo certo com a duração de 5 anos, para o arrendamento em causa (artigo 17º da contestação das intervenientes principais).

i) Reiterando que provavelmente não iam permanecer no arrendado durante 5 anos (artigo 24º da contestação das intervenientes principais).

j) Pois estavam a ponderar regressar à terra de origem do Réu/Reconvinte (artigo 25º da contestação das intervenientes principais).

k) Pretendendo tão só que lhes fosse dado os contatos dos novos senhorios para a eventual necessidade de os contactarem (artigo 26º da contestação das intervenientes principais).

l) O Réu/Reconvinte leu, na íntegra, a dita minuta de alteração contractual (artigo 33º da contestação das intervenientes principais).

m) Tendo referido que o teor da aludida minuta de alteração contratual, correspondia inteiramente à sua vontade real, razão pela qual a assinava (artigo 36º da contestação das intervenientes principais).

n) Facto que deixou bem claro (artigo 37º da contestação das intervenientes principais).

o) Foram ainda perdoadas ao Réu rendas em dívida (rendas essas devidas a EE), por forma a ajudá-lo, já que ali, segundo ele, não iria permanecer por muito mais tempo já que a sua intenção era ir para a “terra” por o negócio estar mau (artigo 7º da replica).

p) Para habitação similar, as rendas em Local 1 atingem o valor de € 600,00 mensais (artigo 36º da contestação do Réu).»

C. Do Conhecimento das questões suscitadas no recurso

1. Impugnação da decisão de facto

Pretendem os Apelantes que seja reapreciada a decisão de facto em relação aos pontos 13 e 14 dos factos provados e alíneas c), f), g), h) e i) dos factos não provados, passando a redação dessa factualidade a ser aquela que verterem na Conclusão 15.^a nos termos *supra* transcritos.

Para o efeito, e em termos probatórios, invocam, para além do que consta do acordo de alteração do contrato de arrendamento, que existe contradição entre os depoimentos das testemunhas LL (filha da interveniente DD) e MM (Advogada que foi encarregue de tratar da alteração contratual) e as declarações de parte do Réu, que provêm da parte interessada. Decorrendo dos referidos depoimentos testemunhais, que, ao contrário do declarado pelo Réu, foi-lhe explicado, a ele e à esposa, a alteração da renda e da duração do contrato, tendo o Réu concordado com a mesma, tendo dito a sua esposa que não se importavam com a alteração da duração do contrato porque estavam a pensar ir morar para a terra dela e que até poderiam nem ficar até ao fim da duração do contrato.

Entendem, ainda, que as declarações do Réu (que contrariam a versão das testemunhas) não têm qualquer apoio probatório, ao dizer que nunca pensou ir viver para outro local e que apenas concordou com o aumento da renda em mais €20.00 mensais, não se apercebendo que também era alterada a duração

do contrato e que só mais tarde se apercebeu da alteração (quando recebeu o documento escrito com a alteração), mas que nada fez porque achou que a alteração não era legal.

No que concerne à fundamentação da matéria impugnada, ou seja, dos factos dados como provados nos pontos 13 e 14 (sendo que as alíneas a), f), g), h) e i), dos factos não provados são o contraponto negativo daquela factualidade abrangendo, ainda, a justificação que os Autores invocam para a aceitação da alteração do prazo da duração do contrato por parte do Réu), o tribunal *a quo* expressou o modo como formou a sua convicção do seguinte modo:

«**Factos 8 a 14-** Provados com base nas declarações do Réu, corroboradas pelos depoimentos das testemunhas LL, NN e MM que mostraram conhecimento acerca da data em que foi proposta a alteração do contrato ao Réu, bem como das circunstâncias em que tal correu, no escritório da Sr.^a Advogada.

Não ficou o Tribunal com dúvidas que foi referido ao Réu que era pretendida a alteração ao prazo do contrato, que passava a 5 anos, mas não foi produzida prova convincente que o mesmo tenha entendido o que isso significava.

De facto, não é por constar um prazo de um contrato que significa que o mesmo seja efetivo (o contrato de 1975 do pai do Réu era de 30 dias e é um contrato por tempo indeterminado).

A própria testemunha LL refere que nunca foi seu objetivo (e logo o da sua mãe, dado foi a depoente que tratou do assunto), pôr o Réu e a esposa na rua, mas sim, atualizar os nomes dos titulares do contrato e aumentar a renda e que desconhecia a possibilidade de alteração do contrato.

De facto, Réu, à data, tinha 68 anos e é do conhecimento geral que pessoas acima dos 65 anos, por regra, têm garantidos os seus direitos enquanto arrendatários até ao final da sua vida desde que cumpram o contrato.

Não se logrou provar que o Réu tivesse alguma vez dito que pretendia ir viver para a sua terra natal (que é onde reside, como resulta do *print* do seu cartão de cidadão de fls. 148). Aliás, muitas das conversas foram com a esposa do mesmo, entretanto falecida, e sem a intervenção do Réu, pelo que não se pode concluir que terá referido isso, sendo as versões avançadas sobre tal questão não coincidentes.

Os termos do contrato são jurídicos, o Réu não estava representado por Advogado e em momento algum foi alegado ou referido que lhe foram explicados todos os contornos da alteração do contrato e que teria possibilidade de se opor com base na sua idade ou nos seus rendimentos relativamente ao aumento da renda (tendo havido testemunhas que referiram que estava desempregado).

Ora, é evidente que o Réu não estava na posse de todos os elementos para entender o total alcance das alterações em causa.

Não se provou que a interveniente principal DD já tivesse assinado a alteração do contrato no momento em que o Réu o assinou, atento o depoimento da testemunha MM que referiu que a mesma assinou depois do Réu.

Resulta das regras da experiência comum que o objetivo da submissão do contrato a um prazo de termo certo que o objetivo é poder pôr termo ao mesmo, não havendo outro fundamento para essa alteração (a falta de pagamento da renda é fundamento de resolução do contrato de arrendamento quer a termo certo quer no regime vinculístico e o aumento da renda não implicava a alteração do prazo inicial do contrato havendo concordância do arrendatário).»

Em relação aos factos não provados e ora impugnados, consta da mesma decisão de facto:

«Sendo o Réu natural e Local 1 e tendo negado tal versão, necessariamente se dão como não provados os factos c), d), e), f), g), h), i) e j), remetendo-se para a fundamentação dos factos provados.»

Vejamos, então, se a decisão de facto deve ser alterada, considerando que se encontram preenchidos os pressupostos da reapreciação da mesma previstos no artigo 640.º do CPC.

Auditados os meios de prova invocados pelos impugnantes, bem como os termos da fundamentação que apresentam para invocar o erro de julgamento ao nível da valoração daqueles meios de prova, bem como a fundamentação expressa na decisão de facto demonstrativa do modo como o tribunal recorrido formou a sua convicção, adiantamos, desde já, que se formou convicção semelhante à da instância recorrida, não nos merecendo qualquer censura o modo como foi alcançada.

O que está em causa é aferir se os Autores, sobre quem recaía o ónus de prova sobre a matéria impugnada, por a mesma ser constitutiva do direito de oposição à renovação contratual (artigo 342.º, n.º 1, do CC), conseguiram carrear para os autos prova demonstrativa no sentido da senhoria ter alcançado um acordo com o Réu (arrendatário) para alterar o prazo do contrato de arrendamento (a questão da alteração da renda não é controvertida), passando a ser-lhe fixado um prazo de 5 anos, ainda que renovável por igual período. Sendo que o contrato de arrendamento tinha sido celebrado em 1975 e, por isso, gozava do chamado regime vinculístico², mas ao transitar para o regime do NRAU podia ser-lhe aposto um prazo certo de vigência, podendo, assim, o senhorio opor-se à renovação automático do contrato.

Ora, embora o documento particular assinado pelas partes onde consta a alteração contratual indicie a existência desse acordo nos termos aí plasmados (artigos 362.º, 372.º, 373.º e 376.º do CC), tal não significa que o Réu o tenha assinado tendo pleno conhecimento e consciência do que ali ficou escrito quanto à alteração do prazo e, mesmo tendo-a, se realmente tinha conhecimento do que a mesma significava em termos futuros quanto à possibilidade de cessação do contrato de arrendamento.

Por conseguinte, competia aos Autores trazerem ao tribunal outros meios de prova donde resultasse de forma segura que o que ficou escrito na alteração quanto ao prazo do contrato correspondia à vontade do Réu. Revelando, especialmente, no apuramento dessa vontade, os termos em que foi feita a negociação e a justificação que teria determinado o Réu a aceitar uma alteração contratual daquela natureza, ou seja, que pretendia alterar a sua residência e que, por essa razão, não era um problema para ele alterar o prazo do contrato de arrendamento.

A prova produzida, porém, não trouxe uma certeza confiável que permita concluir no sentido defendido pelos Autores.

De facto, a testemunha LL revelou um conhecimento parcial dos factos porque não esteve presente nas reuniões entre o Réu, a mulher deste, e a senhora Advogada que tratou deste assunto, a testemunha MM.

Aliás, do depoimento da referida LL até se extraí que a vontade da senhoria, em nome de quem tratou deste assunto, não era a de alteração do prazo do contrato, mas de atualização dos nomes dos senhoriais. No que diz respeito ao que foi explicado ao Réu e à esposa pela Sr.^a Advogada e aceitação da alteração contratual, não tinha conhecimento direito, limitando-se a dizer o que a Sr.^a Advogada lhe transmitiu.

Efetivamente, do testemunha da Sr.^a Advogada e das declarações de parte resulta que o assunto foi tratado apenas entre ela, o Réu e a mulher deste, entretanto falecida.

Sendo os depoimentos contraditórios no que concerne à matéria em apuramento, a questão que se coloca não é a de dar maior ou menor credibilidade a um ou a outro, sobretudo com o argumento que o Réu é parte interessada no desfecho da causa (é evidente que é, mas também a Sr.^a Advogada que tratou deste assunto nos termos em que o fez, tende a defender a retidão do seu procedimento, sem que isso seja sequer criticável).

O que está em causa, perante a contradição existente entre estes dois depoimentos, e não havendo razão suficiente forte para descredibilizar as declarações de parte do Réu (na verdade, não se percebe porquê aceitaria uma alteração contratual que o prejudica, mesmo considerando que poderia estar a pensar alterar a sua residência, tal facto não o impedia de pôr termo ao contrato quando tal circunstância ocorresse, sem estar pressionado com uma potencial oposição à renovação), tem de se resolver pelas regras do ónus de prova.

Impendendo sobre os Autores o respetivo ónus de prova, como *supra* referido, em caso de dúvida, a mesma tem de ser resolvida contra quem o facto aproveita, ou seja, contra os Autores, como determina o artigo 414.º do CPC.

Ademais, e sublinha-se, que as dificuldades probatórias com que os Autores se deparam apenas aos mesmos são imputáveis, por a anterior senhoria não ter seguidos os trâmites formais previstos nos artigos 30.º e 31.º do NRAU em ordem a propor ao Réu a alteração contratual e a transição do contrato de arrendamento habitacional para o regime do NRAU. Sendo que esses trâmites constituem formalidades que implicam a comunicação escrita dos elementos previstos nos referidos preceitos, que têm de ser enviados e comunicados ao arrendatário por carta registada com aviso de receção, permitindo, desse modo, e de forma inequívoca, a comprovação de todo o procedimento seguido e da posição que as partes adotaram.

Prova essa que não existe nos autos.

Nestes termos, em face da prova carreada para os autos, a impugnação não procede, mantendo-se a decisão de facto nos termos consignados na sentença recorrida.

2. Se a alteração introduzida no contrato de arrendamento em relação ao prazo é válida e eficaz

No caso, estamos perante um contrato de arrendamento para fins habitacionais celebrado em 04-08-1975, que se prolongou no tempo, estando em causa uma alteração quanto ao prazo do mesmo (5 anos, renováveis por períodos de igual duração) ocorrida em 11-07-2016. Tendo sido deduzida oposição à renovação, a caducidade do contrato produziria efeitos a partir de 10-07-2021.

Assim, é aplicável ao caso, para além das normas do Código Civil referentes à locação, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27-02, na redação introduzida pela Lei n.º 13/2019, de 12-02, vigente à data da eventual cessação do contrato.

Como imposto pelos artigos 30.º e 31.º do NRAU (na redação dada pela Lei n.º 79/2014, de 19-012), a transição para este regime dos contratos de arrendamento para fim habitacional como o dos autos, estava sujeita às formalidades ali previstas.

O não acatamento das mesmas – e no caso em apreço, ficou demonstrado que não foram cumpridas – determina a ineficácia da comunicação das alterações introduzidas ao contrato de arrendamento, como expressamente prevê o proémio do artigo 30.º do NRAU e como, e bem, foi decidido na sentença recorrida, no que concerne à alteração do prazo de duração do contrato.

Não se pode olvidar que este regime veio suceder e alterar o pretérito regime do arrendamento habitacional de natureza marcadamente vinculística que impunha fortes restrições à liberdade contratual das partes, em nome da tutela da posição do arrendatário, de tal modo que era imposta a renovação automática do contrato findo o prazo inicial de duração ou da sua renovação, só sendo permitida a oposição à renovação em situações excecionais (artigos 68.º e 68.º do RAU e artigos 1095.º e 1096.º do CC, na redação então vigente).

A transição daquele regime vinculístico para o NRAU pelas suas consequências jurídicas no que concerne à possibilidade de oposição à renovação do contrato por parte do senhorio, assentou no cumprimento de formalidades de natureza formal e substancial, entendidas como sendo enformadoras de um novo contrato.

Como se faz notar no Acórdão do STJ de 18-09-2018³ (embora reportando-se às formalidades previstas no artigo 50.º do NRAU para os contratos não habitacionais, mas similares às previstas nos artigos 30.º a 36.º para os arrendamentos habitacionais – aliás a norma transitória inscrita no artigo 6.º da Lei n.º 79/2014, de 19-12, reporta-se às duas situações), «*A especificidade e o rigor impresso às formalidades exigidas explicam-se, em boa parte, pela circunstância de a comunicação em causa dar início a um verdadeiro procedimento negocial obrigatório encetado com vista à formação de um novo contrato e, bem assim, na necessária conjugação entre o mercado do arrendamento e a avaliação fiscal dos imóveis arrendados. Como se vê, estamos, pois, bem distantes da imposição de um estrito formalismo burocrático desprovido de real utilidade*».

Ou seja, o legislador afastou de caso pensado o funcionamento da liberdade de forma, de certa forma ínsito no princípio mais geral da liberdade negocial previsto no artigo 405.º do CC, e estabeleceu requisitos formais e substanciais para que a transição para o NRAU fosse válida e eficaz. Razão pela qual a jurisprudência tem vindo a entender que, perante o incumprimento daqueles requisitos, tudo se passa como se a comunicação não tivesse sido feita.⁴

Ora, no caso em apreço não foi dado cumprimento aos requisitos formais e substanciais previstos na lei. Efetivamente, nenhuma comunicação escrita enviada por correio com aviso de receção foi remetida ao Réu comunicando-lhe a vontade da senhoria fazer transitar o contrato de arrendamento para o NRAU e propondo os termos da alteração pretendida, comunicando-lhe, em suma, os elementos previstos nas alíneas a) a g), do referido artigo 30.º.

É manifesto que, em face do rigor da lei, a convocação do inquilino para uma reunião com uma Advogada que representava a senhoria, com vista a obter a alteração da renda e do prazo do contrato, não cumpre os requisitos formais e substanciais previstos na lei, que visam, em última instância, que o inquilino forme a sua vontade negocial de forma livre e informada⁵, podendo igualmente responder de forma formal, por escrito (carta registada com aviso de receção – artigos 9.º e 31.º do NRAU), nos termos que melhor entenda e

defendam os seus interesses, mormente em situações em que a lei lhe permite invocar a proteção que lhe advém da idade e/ou do rendimento do seu agregado familiar, impedindo a transição do contrato para o novo regime, a não ser por acordo (o que é exigido especificamente quando o inquilino tem idade igual ou superior a 65 anos, como era o caso).

Por conseguinte, e ao contrário do defendido pelos Recorrentes, não vale aqui a invocação da liberdade negocial e o acordo alcançado à revelia do cumprimento dos requisitos e pressupostos legais para afastar a ineficácia da alteração em relação ao prazo do contrato.

Acrescentando-se que, no caso, nem sequer ficou provado que tenha existido acordo em relação à alteração do prazo do contrato como decorre da factualidade provada nos pontos 13 e 14 da decisão de facto.

A sentença recorrida escarpelizou todas as questões de facto e de direito trazida pelas partes e, bem a nosso ver, concluiu «(...) *não se aplicando, por força da ineficácia da comunicação anteriormente efetuada (dos anteriores proprietários/senhórios ao arrendatário, aqui Réu), o regime do NRAU, vigorando entre Autores e Réu, à data do envio da comunicação de oposição à renovação, um contrato de arrendamento habitacional de duração indeterminada (e não um contrato de arrendamento habitacional de prazo certo), não podiam os Autores se opor à renovação do contrato (que era, portanto, sem prazo e sujeito ao regime vinculístico)*», o que se corrobora integralmente.

3. Se o Réu deve ser condenado como litigante de má-fé

Apenas na Conclusão 3.^a os Recorrente mencionam, *en passant*, a existência de erro de julgamento em relação à absolvição do Réu como litigante de má-fé.

Na Conclusão 10.^a reiteram que o Réu deve ser condenado a esse título.

Deste modo, os Recorrentes não expressam de forma concreta as razões da sua discordância em relação ao decidido na sentença recorrida quanto a esta matéria.

Ora, a sentença recorrida apreciou os pressupostos dessa condenação nos termos previstos no artigo 542.º do CPC, concluindo do seguinte modo:

«Na situação dos autos, a ação foi julgada totalmente improcedente e a reconvenção não foi apreciada por inutilidade da lide, implicando a mesma apenas aplicação de matéria de direito e a posição do Réu não excedeu os limites para além dos quais se considera ilegítimo o exercício dos direitos processuais e tanto basta para que se considere que a sua conduta não se traduziu numa conduta processualmente censurável ou reprovável ao ponto de se reconduzir a litigância de má-fé, pelo que se conclui que deve ser absolvido do pedido de condenação como litigantes de má fé.»

Em face da ausência da apresentação de fundamentos por parte dos Recorrentes para colocarem em crise esta conclusão, nada mais há a acrescentar, confirmando-se a sentença também nesta parte.

Em suma, improcede totalmente a apelação.

Dado o decaimento, as custas ficam a cargo dos Apelantes (artigo 527.º do CPC), sendo a taxa de justiça do recurso fixada pela tabela referida no n.º 2 do artigo 6.º do RCP.

III- DECISÃO

Nos termos e pelas razões expostas, acordam em julgar improcedente a apelação, confirmando a sentença recorrida.

Custas nos termos sobreditos.

Évora, 08-05-2025

Maria Adelaide Domingos (*Relatora*)

Francisco Xavier (*1.º Adjunto*)

José António Moita (*2.º Adjunto*)

1. Transcreve-se apenas a parte da decisão de facto onde se detetaram as alterações propostas pelos Recorrentes, não deixando de se lamentar a técnica (inédita, aliás) usada pelos mesmos ao transcreverem toda a decisão de facto, sem sequer sinalizarem as alterações que pretendem ver introduzidas, o que obrigou a uma comparação de textos morosa e absolutamente dispensável, caso tivesse sido dado cabal cumprimento ao disposto no artigo 640.º do CPC.

[↵](#)

2. Expressão que foi adotada na doutrina e jurisprudência para significar a índole protetora da lei em relação ao inquilino perante o senhorio, desde logo, e v.g., impondo uma prorrogação imperativa do contrato em relação ao senhorio, a transmissão da posição contratual do arrendatário, a quase impossibilidade de atualização das rendas, as restrições impostas à denúncia do contrato por parte do senhorio (Cfr. GRAVATO DE MORAIS, *Arrendamento para habitação, Regime Transitório*, Almedina, 2007, pp.18-28).[↵](#)

3. Proferido no proc. 8346/15.7T8LSB.L1.S1 (Rel. Fernanda Isabel Pereira), em www.dgsi.pt.↵

4. Cfr., para além do aresto do STJ *supra* citado, e exemplificativamente, os seguintes acórdãos: Ac. RE, de 17-01-2019, proc. n.º 2790/17.2T8FAR.E1 (Rel. Cristina Dá Mesquita); Ac. RP, de 20-09-2021, proc. n.º 16721/20.9T8PRT.P1 (Rel. Eugénia Cunha); Ac. RL, de 11-01-2024, proc. n.º 1195/22.8T8AMD.L1-2 (Rel. José Manuel Monteiro Correia), todos em www.dgsi.pt↵

5. Veja-se, aliás, as exigências que o TC tem como necessárias quanto à informação e formação da vontade do inquilino, ao decidir no [Ac. n.º 393/2020, 13/07](#) (DR n.º 192/2020, Série II, de 2020-10-01): «*Julga inconstitucional a norma extraível dos artigos 30.º e 31.º, n.º 6, da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na redação conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, segundo a qual a falta de resposta do arrendatário a comunicação prevista no artigo 30.º determina a transição do contrato para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), e vale como aceitação da renda, bem como do tipo e da duração do contrato propostos pelo senhorio, ficando o contrato submetido ao NRAU, sem que ao primeiro tenham sido comunicadas as alternativas que lhe assistem e sem que o mesmo tenha sido advertido do efeito associado ao seu eventual silêncio.*»↵