

Tribunal da Relação de Évora Processo nº 1360/22.T8FAR.E2

Relator: MARIA ADELAIDE DOMINGOS

Sessão: 25 Junho 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A SENTENÇA RECORRIDA

LOCADOR

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

SUB-ROGAÇÃO

ABUSO DE DIREITO

Sumário

Sumário:

- I. O adquirente do direito de propriedade sobre um imóvel arrendado, adquire a posição do locador, ficando investido nos direitos e obrigações correspondentes e previstos no artigo 1031.º do CC.
- II. O locatário, por sua vez, também mantém o conjunto de direitos e deveres que resulta dessa posição jurídica, como previsto no artigo 1038.º do CC, entre elas, a prevista na alínea a) do preceito, a de pagar a renda.
- III. Trata-se de uma sub-rogação legal que opera a partir do momento em que ocorre a situação que a faz atuar, ou seja, tal como na cessão da posição contratual, os efeitos operam ex nunc, e não retroativamente.
- IV. Assim sendo, o adquirente apenas tem legitimidade para pedir o pagamento de rendas vencidas após a aquisição da titularidade.
- V. A comunicação ao locatário da alteração da titularidade é um dever do locador, mantendo-se todo o demais contratualizado; se nenhuma outra alteração for comunicada, incumbe ao locatário providenciar pelo pagamento da renda ao novo senhorio, ou, eventualmente, pela sua consignação em depósito se estiverem preenchidos os respetivos requisitos.
- VI. Não age com abuso de direito o adquirente da titularidade do imóvel que defende numa ação judicial, a título principal, que inexiste título legítimo para a ocupação do imóvel e, a título subsidiário, o pagamento das rendas desde a aquisição da titularidade do imóvel até ao momento da entrega do mesmo por se ter oposto à renovação do contrato de arrendamento.

Texto Integral

Processo n.º 1360/22.T8FAR.E2 (Apelação)

Tribunal recorrido: TJ Comarca de Faro, Juízo Central Cível de Faro - J3

Apelante: AA

Apelado: Banco Santander Totta, S.A.

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

I - RELATÓRIO

BANCO SANTANDER TOTTA, S.A. intentou ação declarativa, sob a forma de processo comum, contra AA, formulando as seguintes pretensões:

Pedido principal

a) Condenação da Ré a pagar-lhe o valor total de €69.000,00, a título de indemnização devida pela ocupação ilícita do imóvel entre 13-03-2020 e 24-01-2022, acrescida de juros de mora até efetivo e integral pagamento;

Pedido subsidiário

b) Condenação da Ré a pagar-lhe a quantia de €12.600,00, acrescida de juros de mora, contados desde a data da interpelação (30-11-2021) até efetivo e integral pagamento, a título de rendas vencidas e não pagas, e correspondente indemnização legal; e,

c) Condenação da Ré a pagar-lhe a quantia de €2.000,00 pelo atraso na restituição do imóvel, entre 31-11-2021 e 24-01-2022, acrescida de juros de mora, contados desde a data de interpelação (30-11-2021) até efetivo e integral pagamento.

Para fundamentar a sua pretensão, e em relação ao pedido principal, alegou, em suma, que adquiriu o imóvel no âmbito de processo de execução que identifica. O imóvel adquirido tinha sido objeto de contrato de arrendamento celebrado pela anterior proprietária e a Ré.

Por força de cláusula acordada caducou com a venda judicial, sendo devida indemnização no valor de €69.000,00 pela ocupação ilícita que a Ré realizou desde a data dessa venda, 13-03-2020, até à data da entrega do imóvel, 24-01-2022, correspondente ao valor locativo não inferior a €3.000,00.

Para fundamentar o pedido subsidiário alegou, em suma, não ter recebido qualquer renda por parte da Ré e que se opôs à renovação do contrato de arrendamento, o qual cessou em 30-11-2021, mantendo a Ré a ocupação até 24-01-2022, pelo que lhe é devido o valor das rendas e a indemnização correspondente a 20% daquele valor.

O pedido principal foi julgado improcedente encontrando-se a sentença transitada em julgado (cfr. sentença proferida em 01-02-2024, ref.^a 131002637, e o acórdão desta Relação de Évora proferido em 16-12-2024, ref.^a 9425632).¹

Aí foi decidido, com interesse para o presente recurso, que o arrendamento acima referido não caducou com a venda judicial do imóvel arrendado, não tendo o Autor, por essa via, direito de indemnização pela ocupação indevida do locado como pretendia.

Ficando, desse modo, pendente a apreciação do pedido subsidiário.

Ora, o pedido subsidiário tinha sido objeto de apreciação pela 1.^a instância na sentença proferida em 29-04-2023 (ref.^a 128032624), da qual foi interposto recurso de apelação pela Ré (interposto em 05-06-2023), tendo ao Autor respondido ao recurso em 07-07-2023.

Estando agora em apreciação apenas esse recurso.

Apresentou a Ré, para o efeito, as seguintes CONCLUSÕES:

«1 - A decisão sobre a matéria de fato dada por assente e por não assente pela sentença recorrida pode ser modificada em face do teor integral do contrato de arrendamento, dos recibos de quitação de rendas anexados pela apelante e da comunicação efetuada pelos representantes legais (oficiais) da sociedade Palmerstone Limited, designadamente, bem como decorre destes documentos que a sentença fez interpretação dos fatos não condizente com a realidade, pelo que se impõe uma modificação da decisão de fato e uma solução jurídica diferente da que foi dada à causa pela decisão recorrida.

2 - São relevantes para a decisão da causa, embora não referidos pela sentença recorrida, a identidade da pessoa física que outorgou o contrato de arrendamento em representação da Palmerstone Limited, e a da pessoa física que em representação desta subscreveu documentos de quitação de rendas, o que se prende com a confiança e boa-fé na atuação das pessoas coletivas, e ainda que o advogado que subscreveu o único requerimento da apelante no processo de execução em que o apelado comprou o imóvel arrendado nunca juntou procuração àqueles autos, o que se prende com a deficiente destreza jurídica da apelante.

3 - O ponto 6 da matéria de fato dada por provada deve ser alterado, na primeira parte, e onde está escrito “A autora comunicou à ré que havia comprado o prédio urbano, não lhe referindo que passasse a pagar rendas”, deverá passar a estar escrito que “A advogada da autora comunicou à ré que a autora havia comprado o prédio urbano, não lhe referindo que passasse a pagar rendas”, uma vez que inexiste qualquer prova de que o autor da ação haja comunicado à apelante que havia comprado o prédio.

4 - Na ordem jurídica portuguesa vigora o princípio de que os terceiros de boa-fé devem ser protegidos nas suas relações com as sociedades, pelo que decorre do n.º2 do artigo 260.º do Código das Sociedades Comerciais.

5 - O tribunal e o Banco apelado, entidades com conhecimentos acima da média, não colocaram em causa que a sociedade Palmerstone Limited tivesse sido representada no contrato de arrendamento por uma vulgar pessoa física e singular, pelo que não se pode exigir à apelante que conheça que quem lhe dá o prédio de arrendamento e quem se lhe apresenta para cobrar as rendas é na verdade (ou não) o representante legal da sociedade com poderes para tais atos, em face do conhecimento superveniente, por documento junto em audiência de julgamento, que a sociedade arrendatária é uma offshore administrada por sociedades estrangeiras, estas, por sua vez, com os seus representantes.

6 - Assim, e anexados pela apelada os recibos de quitação de rendas subscritos por BB em representação da Palmerstone Limited, deve ser dado como provado e adicionado como provado que “Após venda judicial do arrendado, a ré continuou a pagar as rendas à Palmerstone”, e retirar-se da fatos não provados “A ré continuou a pagar as rendas à Palmerstone”.

7 - O valor da indemnização por mora no pagamento de rendas e o da indemnização por atraso na restituição do imóvel arrendado após cessação do contrato têm medida legal, ali 20%, aqui montante igual ao da renda, pelo que não tem qualquer interesse o estabelecimento do valor locativo dado como provado no ponto 11, que deverá ser retirado da decisão sobre a matéria de fato; mas, caso assim se não entenda, deverá ser dado como não provado, uma vez que não foi estabelecido por recurso a avaliação independente, decorrendo de relatório feito por testemunha do Banco apelado.

8 - Ao tornar-se proprietário do imóvel previamente arrendado, o Banco apelado tinha a obrigação de comunicar formalmente à apelada, arrendatária, que passava a ser o seu senhorio e onde deveria passar a pagar a renda, já

que no contrato de arrendamento nem

sequer se estabelece a identificação (NIB) da conta da anterior proprietária.

9 – Há que concluir que o Banco apelado nunca o fez, porque não o desejou fazer, e sempre pretendeu receber de imediato o imóvel, ou o mais de imediato possível, como decorre do ponto 5 de fatos provados, e do teor da sua petição inicial, designadamente do pedido principal, e decorre da própria matéria já dada por assente pela sentença recorrida, de que o Banco comunicou que tinha comprado o prédio, mas não referiu à inquilina que lhe deveria passar a pagar rendas (ponto 6), opôs-se à renovação do contrato, sem pedir rendas em atraso (teor do documento citado no ponto 7), em 2020 a advogada do Banco pediu à apelante a entrega do imóvel , mas não solicitou pagamento de rendas nem de indemnização (ponto 9), sendo que apenas em 24 de Janeiro de 2022 a apelada fez entrega do imóvel.

10 – Esta atuação do Banco apelado, resumida na conclusão 9, sem que tenha comunicado o lugar, pelo menos, onde a inquilina deveria passar a pagar (lhe) as rendas, é concludente, de forma objetiva, que nunca quis rendas, nem indemnizações, apenas desejava a entrega do imóvel, pelo que além de ter-se colocado em mora (do credor), inculcou na apelante a ideia de que não queria rendas, e assim abusa do seu direito ao vir agora, contra situação que ele próprio criou, pedir rendas e indemnizações.

11 – Desta forma, a sentença recorrida, por ter violado o disposto nos artigos 1041.^º n.^º 1 e 334.^º do Código Civil deverá ser revogada e deverá ser substituída por decisão que considere que o apelado peticiona e atua com abuso de direito, e que absolve a apelante do pedido.»

Na resposta ao recurso, o recorrido defendeu a improcedência do recurso e a confirmação da sentença recorrida.

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:

- Impugnação da decisão de facto;

- Mora do recorrido, pagamento das rendas pela recorrente e abuso de direito do recorrido.

B- De Facto

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

Factos Provados

«1- A sociedade Palmerstone Estates Limited celebrou com a ré AA acordo escrito, datado de 01.12.2013, através do qual acordou ceder-lhe para fim habitacional o prédio urbano, sito em Monte..., freguesia de ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Local 1, sob o n.º7391, inscrito na matriz

predial urbana da União de Freguesias de ..., sob o art.^º 5040, mediante o pagamento de uma contrapartida mensal de €500,00 (cf. doc. de fls.10/11, cujo teor se dá por reproduzido).

2- Desse acordo escrito constam as seguintes cláusulas, com relevo para a decisão: “3^a

a) O presente contrato vigora pelo prazo de 5 anos, com início em 01 de dezembro de 2013, e fim em 30 de novembro de 2018, renovando-se automaticamente por períodos de 3 anos, caso não seja denunciado por nenhum dos outorgantes.

b) O presente contrato cessará automaticamente em caso de venda do imóvel objeto do mesmo” (cf. doc. de fls.10/11, cujo teor se dá por reproduzido).

3- A autora tem inscrita a seu favor, pela ap. 2210 de 13.03.2020, a aquisição do prédio urbano, sítio em Monte..., freguesia de ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Local 1, sob o n.^º 7391, inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesias de ..., sob o art.^º 5040 (cf. doc. de fls.9vº, cujo teor se dá por reproduzido).

4- O qual adquiriu por escritura pública datada de 13.03.2020, no âmbito do processo de execução n.^º 731/18.9..., em que era exequente e a executada a sociedade Palmerstone Estates Limited (cf. doc. de fls.42/54, cujo teor se dá por reproduzido).

5- Em 04.01.2021 foi proferido despacho, no referido processo de execução, com o seguinte teor “*Na sequência do nosso despacho que indeferiu o requerido pela senhora Agente de Execução no que tange à autorização para requisitar o auxílio da força pública para entregar ao exequente o prédio*

adquirido pelo mesmo no âmbito da presente execução, veio o exequente “Banco Santander Totta, S. A” (Ref^a CITIUS 36545067), requerer que o Tribunal dê sem efeito o dito despacho, substituindo-o por outro que defira a autorização do auxílio da força pública com vista à entrega efetiva do imóvel ao exequente.

Para tanto alegou, em suma, que a questão em causa, não é questão suscitada pelo Tribunal, ou seja, se o contrato de arrendamento caducou com a adjudicação do imóvel ao exequente ou se ao invés, se mantém até ao termo previsto, ou seja, 30 de Novembro de 2021, uma vez que a cláusula terceira do contrato de arrendamento, para além da alínea a), tem uma alínea b) que estipula que o contrato de arrendamento cessa automaticamente em caso de venda do imóvel objeto do mesmo, pelo que nos termos desta alínea, acordada livremente entre as partes, o contrato de arrendamento caducou na data do imóvel ao exequente, ou seja, no dia 13 de Março de 2020.

*

Respondeu a Interveniente Acidental, AA (Ref CITIUS 36729684), pugnando pelo indeferimento do requerido pelo exequente, alegando, em suma, que o contrato de arrendamento é válido até dezembro de 2021, encontrando-se em vigor e esta não é a ação, nem a instância correta para se discutir a validade ou cessação de um contrato de arrendamento, destinando-se esta ação apenas a proceder à cobrança executiva de uma dívida da executada ao exequente, devendo o exequente lançar mão de um processo específico para discutir a validade do contrato de arrendamento em vigor.

*

O exequente voltou a pronunciar-se (Ref^a CITIUS 37246484), requerendo que o Tribunal defira, com carácter de urgência, a autorização do auxílio da força pública com vista à entrega efetiva do imóvel ao exequente.

Para tanto, e para além do já alegado no requerimento anterior, alegou, em suma, que AA foi notificada do requerimento apresentado pelo exequente para se pronunciar no prazo de 10 dias, tendo rececionado tal notificação no pretérito dia 25/09/2020, obtendo a notificação resposta de um ilustre advogado no dia 8 de Outubro, por isso, já depois de expirado o prazo de 10 dias, tendo protestado juntar procuração a seu favor, o que não foi feito até à presente data e volvidos que estão quase 2 meses sobre este requerimento (extemporâneo e sem mandato) o exequente continua impedido de tomar posse do prédio de que é proprietário, ocupado por alguém que não tem qualquer título para o ocupar e quem vem utilizando manobras dilatórias para impedir a entrega efetiva do bem, e o prédio em questão não é nem foi casa de morada de família.

*

Cumpre apreciar e decidir.

Em primeiro lugar, diga-se que o Tribunal quando proferiu o despacho datado de 16/09/2020 leu com atenção todo o contrato de arrendamento junto aos autos, nomeadamente a alínea b), da cláusula 3^a que tem a seguinte redação “O presente contrato cessará automaticamente em caso de venda do imóvel objeto do mesmo”, de resto como é seu dever.

A questão que se coloca é saber se tal cláusula que vincula as partes outorgantes do contrato, a saber: a executada “Palmerstone Estates Limited”, na qualidade de locadora e a Interveniente Acidental, AA, na qualidade de locatária, tem aplicação no caso de venda forçada, como sucedeu (venda no âmbito de um processo de execução, efetuada pelo Tribunal).

A nosso ver, salvo o devido respeito por opinião contrária, o contrato de arrendamento em causa cessaria automaticamente, caso a Locadora, a aqui executada “Palmerstone Estates Limited” vendesse voluntariamente o prédio objeto do contrato, sendo uma cláusula manifestamente protetora dos direitos da Locadora, aceite pelas partes livremente, no âmbito da autonomia da vontade, mas não se nos afigura que as partes (Locadora e Locatária) quando inseriram tal cláusula no contrato tenham previsto a venda forçada do imóvel, pretendendo com a inserção da mesma no contrato salvaguardar interesses de terceiros, nomeadamente adquirente no âmbito de uma ação executiva.

A nosso ver, do que se trata é de interpretar o contrato celebrado, nomeadamente a referida alínea b), da cláusula 3^a e a nosso ver, a interpretação mais conforme, será considerar que tal cláusula foi inserida no contrato apenas para salvaguardar os interesses da Locadora que caso pretendesse alienar voluntariamente o prédio em questão, não seria confrontada com a recusa da Locatária em entregar o prédio, escudada no contrato de arrendamento.

Porque é assim, a nosso ver, tratando-se de uma venda forçada, efetuada pelo Tribunal, no âmbito de uma ação executiva, não tem aplicação o disposto na alínea b), da cláusula 3^a do contrato, no qual não foi o exequente/adquirente, interveniente, pelo que se aplica o regime geral, de acordo com o qual, conforme já se deixou dito no nosso anterior despacho, o contrato de arrendamento não caducou com a adjudicação do prédio ao exequente, sendo o seu termo previsto para 30 de novembro de 2021, razão pela qual, a Interveniente Acidental AA, dispõe de título válido (contrato de arrendamento) para ocupar o prédio, inexistindo qualquer fundamento legal para que seja autorizada a requisição do auxílio da força pública para forçá-la a abandonar o prédio.

Pelo exposto, sem necessidade de mais considerandos, por falta de fundamento legal, infere-se o requerido pelo exequente/adquirente.

Notifique, sendo também a senhora Agente de Execução.” (cf. doc. de fls.42/54, cujo teor se dá por reproduzido).

6- A autora comunicou à ré que havia adquirido o prédio urbano, não lhe referindo que lhe deveria passar a pagar as rendas.

7- Através de notificação judicial avulsa a autora opôs-se à renovação do contrato de arrendamento, com efeitos a 30.11.2021 (cf. doc. de fls.16/22vº, cujo teor se dá por reproduzido).

8- A autora não recebeu da ré qualquer valor a título de renda.

9- Em data não apurada do ano de 2020 a ré foi contatada pela mandatária da autora para fazer entrega do prédio urbano identificado em 1., sem que lhe tenha sido solicitado o pagamento de rendas ou de indemnização.

10- A ré entregou à autora o prédio urbano identificado em 1. no dia 24.01.2022.

11- O valor locativo do prédio urbano identificado em 1. é de pelo menos €3.420,00 por mês (cf. doc. de fls.114vº/118, cujo teor se dá por reproduzido).»

Factos Não Provados

«a) a ré continuou a pagar as rendas à sociedade Palmerstone;

b) a autora interpelou a ré para proceder ao pagamento das rendas.»

C. Do Conhecimento das questões suscitadas no recurso

1. Impugnação da decisão de facto

A Recorrente invoca erros de julgamento em relação à decisão de facto positiva e negativa.

A impugnação da decisão da decisão de facto está sujeita ao cumprimento dos ónus previstos no artigo 640.º do CPC, sob pena de rejeição.

Os poderes-deveres de cognição da Relação em termos de reapreciação da matéria de facto (duplo grau de jurisdição) têm como pressuposto o cumprimento pelos impugnantes do estipulado no referido artigo 640.º do CPC, bem como os limites estabelecidos no artigo 662.º do CPC.

É com base nestes pressupostos que se passa a analisar a impugnação da decisão de facto.

Versa a impugnação sobre a seguinte factualidade:

Ponto 6 dos factos provados («6- A autora comunicou à ré que havia adquirido o prédio urbano, não lhe referindo que lhe deveria passar a pagar as rendas.»).

Pretende a impugnante que a redação deste ponto seja alterado para: «6- *A advogada da autora comunicou à ré que havia adquirido o prédio urbano, não lhe referindo que lhe deveria passar a pagar as rendas.*» (sublinhado nosso)

Também pretende a impugnante que o facto constante da alínea a) dos factos não provados («a) a ré continuou a pagar as rendas à sociedade Palmerstone;»), passa a constar do elenco dos factos provados, com a seguinte redação: «*Após a venda judicial do arrendado, a ré continuou a pagar as rendas à sociedade Palmerstone.*».

Finalmente, que se elimine da decisão o ponto 11 dos factos provados («11- O valor locativo do prédio urbano identificado em 1. é de pelo menos €3.420,00 por mês (cf. doc. de fls.114vº/118, cujo teor se dá por reproduzido).»), ou, se assim não se entender, que passe a constar dos factos não provados.

Analisando.

Começando por este último ponto, a impugnação não procede porquanto a matéria em causa não deve ser reapreciada nesta sede dada a sua irrelevância para a questão que está em apreciação.

O pedido subsidiário do Autor reporta-se ao valor da renda inscrita no contrato de arrendamento (cfr. artigos 47.º a 51.º da p.i.) e não ao valor locativo que o imóvel tenha em termos de mercado de arrendamento. Donde, esse valor locativo, ainda que tenha sido apurado nos autos (diga-se, aliás, que a pertinência desse apuramento estava intrinsecamente relacionada com o pedido principal e não com o pedido subsidiário), é inútil e em nada interfere com a decisão tomada na 1.ª instância e agora em reapreciação em sede de recurso.

Quanto tal sucede, e como tem sido defendido de forma consensual, a impugnação da decisão e facto e a sua reapreciação é um ato inútil que o tribunal de recurso se deve abster de praticar em face do princípio vertido no artigo 130.º do CPC (cfr., exemplificativamente, Ac. RP, de 25-03-2025 e Ac. RG, de 22-10-2020).²

Quanto ao facto provado 6 e alínea a), do factos não provados:

Alega a apelante que a impugnação assenta no teor integral do contrato de arrendamento, nos recibos de quitação juntos aos autos e da comunicação escrita efetuada pelos representante legais (oficiais) da sociedade Palmerstone Limited subscritos por BB.

Quanto ao ponto 6 dos factos provados, da leitura do que foi dado como provado e da alteração requerida, a única diferença de redação reporta-se apenas a introdução da palavra «advogada».

Ou seja, a recorrente não questiona que se dê como provada que lhe foi comunicada a alteração da titularidade do imóvel, o que questiona é se foi o Réu diretamente ou a sua advogada.

Mas, na verdade, no caso, a alteração pretendida não tem qualquer relevância jurídica, porque a recorrente não questiona que a referida comunicação não provenha do Réu, ainda que transmitida pela sua advogada.

E sendo assim, não se pode extrair a conclusão que a Apelante pretende retirar da requerida alteração, ou seja, que *«inexiste qualquer prova de que o autor da ação haja comunicado à apelante que havia comprado o prédio»*

(parte final da Conclusão 3).

E, também salvo o devido respeito, toda a alegação vertida nas Conclusões 2, 4 e 5 evidenciam uma falta de conexão lógica com o facto impugnado, pois o que revela é a aquisição da posição de senhorio por parte do ora Autor no âmbito de um processo judicial e a comunicação dessa aquisição à arrendatária (ora recorrente) e não a natureza jurídica da sociedade que figura no contrato de arrendamento e quem a representa ou foi representando, uma vez que a ora recorrente nunca questionou a validade do contrato de arrendamento e foi abrigo do mesmo que veio defender nestes autos que tinha título legítimo para ocupar o imóvel.

Improcede, pois, a impugnação em relação ao facto provado 6.

Quanto à alínea a) dos factos não provado e aditamento peticionado, cumpre referir que na fundamentação da decisão de facto em relação a esta a alínea a) dos factos não provados, consta do seguinte:

«Por último, os factos considerados como não provados resultam da insuficiência ou ausência de prova quanto à sua verificação.

Começando pela alínea a), pese embora a testemunha CC, que alegou trabalhar para a sociedade anterior proprietária, tenha vindo com uma narrativa cuidada, em que referiu que os pagamentos eram efetuados pela ré através de si aos representantes daquela sociedade, em numerário, não resultou credível esta versão, nem confirmada pelos representantes da mesma.

Na verdade, para além de não constituir a normalidade o pagamento em numerário e através de terceiros, esse também não era o modo previsto no

contrato de arrendamento, mormente na cláusula 5^a, segundo a qual o pagamento deveria ser realizado por transferência bancária, para NIB a indicar pela locadora.

Ademais, como explicou a testemunha DD, quando se deslocou ao imóvel verificou que eram várias as pessoas que o frequentavam e se encontrava afixada uma placa a identificar como alojamento local, que esta aquela testemunha CC, estranhamente, referiu não se recordar (que se encontra ao lado da porta de entrada e, supostamente, onde se deslocava pelo menos uma vez por mês).

Também a versão que apresentou, que era paga uma renda de cada vez e emitida declaração de pagamento, não condiz com os documentos que a ré apresentou precisamente para comprovar os pagamentos, em que são mencionados pagamentos de meses em conjunto.

Certo é que a autora impugnou esses mesmos documentos, juntos a fls.96vº/98, os quais não foram corroborados por qualquer elemento de prova credível e, notificada a sociedade proprietária, confirmou não ter recebido quaisquer rendas (cf. fls.150/157).

Donde, atentas as regras de experiência e pouca credibilidade que nos mereceu a testemunha CC, tenha sido considerada como não provada esta versão dos factos apresentada pela ré.»

Como decorre do extratado, a convicção do julgador do 1.^º grau fundou-se na conjugação de prova documental e testemunhal ponderadas à luz das regras da experiência comum.

A impugnante na fundamentação da impugnação nada diz em relação aos depoimentos gravados (seja na motivação ou nas Conclusões do recurso) ancorando a impugnação nos documentos juntos aos autos para comprovação do pagamento das rendas.

Porém, e como bem ficou vincado na fundamentação da decisão de facto, foi a própria sociedade arrendatária que, por escrito, veio dizer nos autos não ter recebido qualquer renda.

Sendo que a recorrente não fez prova que quem fez essa declaração não tenha poderes para representar a dita sociedade.

Por outro lado, a recorrente também não juntou aos autos recibos de quitação do pagamento da renda (ou consignação em depósito), impendendo sobre si esse ónus probatório (artigo 342.º, n.º 2, do CC).

Em conclusão, também improcede a impugnação da decisão de facto em relação à alínea a) dos factos não provados e consequente aditamento.

2. Mora do recorrido, pagamento das rendas pela recorrente e abuso de direito do recorrido

A Apelante dissente da sentença recorrida com os seguintes fundamentos, que se sintetizam do seguinte modo: (i) o banco réu comunicou-lhe a aquisição do imóvel, mas não lhe referiu que lhe deveria passar a pagar as rendas, colocando-se numa situação de mora; (ii) opôs-se à renovação e não pediu as rendas nem a indemnização pela mora; (iii) pois o que pretendia era a entrega do imóvel, inculcando na recorrente que não queria as rendas, abusando do seu direito ao vir agora pedi-las.

Na apreciação das questões suscitadas, importa, desde já, adiantar, que nenhuma razão assiste à Apelante sendo de corroborar o decidido na sentença.

Concretizando.

Emerge dos factos provados que o contrato de arrendamento foi celebrado entre a sociedade Palmerstone Estates Limited e a ora recorrente (cfr. factos provados 1 e 2); que o ora recorrido tem registado a seu favor a aquisição por compra em sede de processo judicial, do direito de propriedade sobre o imóvel arrendado, desde 13-03-2020 (factos provados 3 e 4).

Também está provado que o ora recorrido comunicou à Ré a aquisição do prédio arrendado, não lhe referindo que lhe deveria passar a pagar as rendas (facto provado 6).

O recorrido não recebeu qualquer renda paga pela Ré (facto provado 8).

Em 2020, a advogada do recorrido contatou a recorrente para entregar o imóvel, sem lhe pedir o pagamento de rendas e indemnização (facto provado 9).

O recorrido, através de notificação judicial avulsa, opôs-se à renovação do contrato com base na falta de pagamento de rendas com efeitos a partir de 30-11-2021 (facto provado 7).

A recorrente entregou o imóvel ao recorrido em 24-01-2022.

Não suscita qualquer dúvida que o ora recorrido sucedeu nos direitos e obrigações da primitiva locadora como prescreve o artigo 1057.^º do CC (com salvaguarda das regras do registo que não vêm aqui ao caso).

Tendo o novo proprietário adquirido, desse modo, a posição de locador, ficou investido nos direitos e obrigações correspondentes previstos no artigo 1031.^º do CC. Mas também a locatária manteve o conjunto de direitos e deveres que resulta dessa posição jurídica, como previsto no artigo 1038.^º do CC, entre elas, a prevista na alínea a) do preceito, a de pagar a renda.

Trata-se de uma sub-rogação legal que opera a partir do momento em que ocorre a situação que a faz atuar, ou seja, tal como na cessão da posição contratual, os efeitos operam *ex nunc*, e não retroativamente.

Assim sendo, o adquirente apenas tem legitimidade para pedir o pagamento de rendas vencidas após a aquisição da titularidade. Não as vencidas antes da cessão da posição contratual.³

Assim, as rendas são devidas desde o momento da aquisição da titularidade, pois não há um novo arrendamento; o que ocorre é uma cessão da posição contratual, com a alteração de uma das partes.

Claro que a comunicação da alteração da titularidade é essencial para o arrendatário saber quem é o seu atual senhorio e a quem deve pagar as rendas.

Porém, há aspectos diferentes a considerar. A comunicação é necessária para a arrendatária ter conhecimento da nova entidade do senhorio, mas se essa comunicação nada disser sobre o pagamento da renda (como sucedeu), mantêm-se o que consta do contrato de arrendamento, uma vez que o mesmo não se altera a não ser quanto à titularidade do senhorio. Ou seja, a arrendatária tem de continuar a pagar a renda nos termos do contrato existente, mas ao atual senhorio. A omissão referente a alteração quanto ao pagamento da renda, seja, a data de vencimento e forma de pagamento, não exonera a arrendatária das suas obrigações contratuais.

No caso, a comunicação do locador reportou-se apenas à alteração da titularidade do senhorio. Assim, competia à arrendatária continuar a pagar a renda nos termos convencionados no contrato de arrendamento.

Este refere na cláusula 4.^a, o tempo de pagamento (até ao dia 05 do mês a que respeitar») e na cláusula 5.^a, a forma de pagamento (transferência bancária para NIB a indicar pela senhoria).

Naturalmente, que mesmo que tivesse sido indicado um NIB pela anterior senhoria (facto desconhecido nos autos) o mesmo não funcionaria para a nova senhoria. Teria a arrendatária, sobre quem impede a obrigação legal de pagar a renda, de solicitar ao senhorio a informação sobre o local e modo de pagamento, sendo de aplicar a regra geral prevista no artigo 1039.^º, n.^º 1, do CC, ou seja, a renda teria de ser paga no domicílio do locatário no prazo convencionado.

Sendo o novo senhorio uma entidade bancária a operar em Portugal não seria difícil à arrendatária proceder ao pagamento da renda. Em último caso, se a renda não fosse recebida sempre poderia fazê-lo através de consignação em depósito, notificando o senhorio da sua existência (artigo 841.^º do CC e artigos 17.^º, n.^º 1, 18.^º, n.^º 1, alíneas a) a e), e n.^º 2, e 19.^º, n.^º 1, do NRAU).

Porém, a Ré não agiu em conformidade com o exposto e deixou de pagar a renda.

Consequentemente, não vinga a alegação de situação de mora por parte do senhorio, tendo-se provado, ao invés, que quem incorreu em mora foi a arrendatária.

Quanto à alegação de conduta abusiva por parte do locador, ora recorrido, também a recorrente não tem razão.

A alegação que sustenta a invocação do abuso de direito por parte da Apelada reside, essencialmente, na invocação de uma conduta da mesma que, no entender da Apelante, evidenciava que aquela apenas pretendia a entrega do imóvel e não o recebimento/cobrança das rendas e legal indemnização pela situação de mora da arrendatária.

Assim, a invocação do abuso de direito assenta num comportamento alegadamente contraditório que, embora não seja identificado nesses termos pela Apelante, afigura-se-nos que o pretende reconduzir à modalidade de *venire contra factum proprium*, sabendo-se que essa é uma das modalidades que a doutrina caracteriza como enformando a previsão do artigo 334.^º do CC, ao estipular «*É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.*»

Da construção dogmática deste instituto, sublinha-se que a característica distintiva da figura do abuso do direito reside no uso ou utilização dos poderes que o direito concede para a prossecução de um interesse que exorbita o fim próprio do direito ou o contexto em que ele deverá ser exercido.⁴

Consequentemente, o excesso tem de ser patente, manifesto e clamorosamente ofensivo funcionando o abuso de direito como um mecanismo geral de correção do exercício disfuncional do direito subjetivo.

O abuso de direito na modalidade de *venire contra factum proprium* resulta da violação do princípio da confiança, traduzida no facto de o demandante agir, de forma claramente ofensiva, contra as fundadas expetativas por ele criadas no demandado, no sentido do não exercício do direito.

Como enunciado pelo STJ: «São pressupostos desta modalidade de abuso do direito – *venire contra factum proprium* – os seguintes: a existência dum comportamento anterior do agente susceptível de basear uma situação objectiva de confiança; a imputabilidade das duas condutas (anterior e actual) ao agente; a boa fé do lesado (confiante); a existência dum “investimento de confiança”, traduzido no desenvolvimento duma actividade com base no *factum proprium*; o nexo causal entre a situação objectiva de confiança e o “investimento” que nela assentou.»⁵

Ora, salvo melhor entendimento, à luz dos pressupostos do artigo 334.º do CC, a conduta do ora recorrido nunca se poderia enquadrar nos pressupostos deste normativo, pois nunca criou na ora recorrente qualquer expetativa do não exercício do direito de invocar o direito a cobrar as rendas devidas e a indemnização prevista na lei, uma vez que o recorrido sempre defendeu que o contrato de arrendamento tinha caducado com a venda executiva e, consequentemente, que a partir dessa data a Ré ocupava ilicitamente o prédio, alegação essa em que fez assentar o pedido principal.

Sendo que o pedido subsidiário, baseado na caducidade do contrato de arrendamento por oposição à renovação, funda-se no facto de haver controvérsia sobre a caducidade do contrato de arrendamento por via da venda judicial.

Não se pode ver nesta atuação do locador qualquer conduta que se enquade nos pressupostos do artigo 334.^º do CC, mas apenas a defesa legítima dos direitos que entendeu lhe assistirem.

Outro modo de interpretar a posição do ora recorrido, ou seja, nos termos pretendidos pela recorrente, feriria de modo grave e intolerável o direito à defesa, à tutela efetiva e à obtenção de um processo equitativo como consagrado no artigo 20.^º da CRP.

Falece, assim, a invocação do abuso de direito.

Em face de todo o exposto, a apelação improcede, pois a recorrida não questiona, fora do âmbito das questões que coloca e que *supra* foram analisadas, que a sentença tenha incorrido em erro na apreciação de mérito quanto à determinação do valor das rendas, indemnização objeto da condenação e juros de mora

Dado o decaimento, as custas ficam a cargo da Apelante (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, 25-06-2025

Maria Adelaide Domingos (*Relatora*)

Elisabete Valente (1.^a *Adjunta*)

Manuel Bargado (2.^o *Adjunto*)

1. Remete-se para a tramitação espelhada nos autos, donde decorre que este pedido foi apreciado, num primeiro momento, no despacho-saneador (24-10-2022), tendo sido julgado improcedente, prosseguindo a ação para conhecimento, após produção de prova, do pedido subsidiário. O que veio a suceder na sentença proferida em 29-04-2023.

Porém, o saneador-sentença, na parte em que apreciou esse pedido principal, veio a ser revogado pela Relação de Évora (28-06-2023), tendo ordenado o prosseguimento dos autos para conhecimento do pedido principal. O que veio a ocorrer nos termos ditos no Relatório deste acórdão por sentença proferida em 01-02-2024, confirmada por acórdão desta Relação de Évora de 16-12-2024, ou seja, posteriormente à sentença que tinha apreciado o pedido subsidiário e do qual tinha sido interposto recurso; recurso esse que nunca chegou a ser apreciado dada a dependência da sua apreciação em relação ao pedido principal (cfr. despachos da ora Relatora de 26-09-2023 e de 18-10-2023).←

2. Respetivamente, em proc. n.^º 5890/23.6T8MAI.P1 e proc. n.^º 17/18.9T8CBT.G1, em www.dgsi.pt.←

3. PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. II, 2.^a ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1981, p. 387. ←

4. MENEZES CORDEIRO, *Tratado do Direito Civil Português*, I Parte Geral, Tomo IV, Almedina 2007, p. 300 (7).[\[c\]](#)
5. Ac. STJ, de 12-11-2013, proc. n.º 1464/11.2TBGRD-A.C1.S1, em www.dgsi.pt
[\[c\]](#)