

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 6751/22.1T8PRT.P1**

**Relator:** CARLA FRAGA TORRES  
**Sessão:** 12 Dezembro 2025  
**Número:** RP202512126751/22.1T8PRT.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** REVOGADA PARCIAL

## CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO

## EXCEÇÃO DE NÃO CUMPRIMENTO

## FALTA DE CONDIÇÕES DO LOCADO

## CADUCIDADE DO DIREITO DE RESOLUÇÃO

### Sumário

I - A nulidade por falta de escritura pública do contrato de subarrendamento para comércio celebrado entre 19/02/1975 e 14/11/1990 só pode ser invocada pelo subarrendatário.

II - A exceção de não cumprimento a que se refere o art. 428.º do CC, que pode ter lugar no âmbito dos contratos bilaterais, depende da interdependência das respectivas obrigações, o que nos contratos de arrendamento se verifica entre a obrigação do locatário de pagar a renda e a obrigação do locador lhe proporcionar o gozo da coisa.

III - A falta de condições do locado por degradação do respectivo edifício para o funcionamento do estabelecimento nele instalado permite ao subarrendatário, com esse fundamento, deixar de pagar as rendas.

IV - A mera menção na Contestação à caducidade do direito de resolução contratual do A., desacompanhada dos factos que a compõem e da manifestação da vontade do R. de beneficiar dos seus efeitos, não vale como invocação de tal exceção peremptória e o conhecimento da mesma pelo tribunal equivale a excesso de pronúncia.

V - Se, findo o contrato de locação, incorrer em mora no cumprimento da obrigação de restituir a coisa locada, o locatário fica obrigado a pagar ao

locador a renda que tiver sido estipulada e a mora no pagamento deste valor indemnizatório obriga-o a pagar a renda em dobro, não havendo lugar, neste caso, ao pagamento de juros moratórios.

## **Texto Integral**

Proc. n.º 6751/22.1T8PRT.P1 – Apelação

Origem: Tribunal Judicial da Comarca do Porto - Juízo Central Cível do Porto - Juiz 3

Relatora: Carla Fraga Torres

1.º Adjunta: Ana Paula Amorim

2.º Adjunta: José Nuno Duarte

Acordam os juízes subscritores deste acórdão, da 5.ª Secção Judicial/3.ª Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto:

### **I. Relatório.**

Recorrente: A..., Lda.

Recorrida: AA

**A..., Lda.** instaurou a presente acção declarativa sob a forma de processo comum contra **AA**, pedindo que seja declarado resolvido o contrato de subarrendamento que tem por objecto o primeiro andar do prédio com entrada pelo n.º ... da Rua ..., e, consequentemente, este seja condenado a:

- restituir imediatamente o locado, entregando-o a si livre de pessoas e bens;
- pagar-lhe as rendas vencidas e não pagas até à propositura da presente acção no valor de 7.350,00 € e as rendas vincendas até à operação do efeito resolutivo, ou seja, até à citação do R., acrescidas dos juros de mora, à taxa supletiva legal comercial, até efectivo e integral pagamento, a contar da data de vencimento de cada uma delas, à data, no montante de 498,78 €, e
- pagar-lhe uma indemnização pelo atraso na restituição do locado correspondente às rendas estipuladas no valor cada de € 350,00 (trezentos e cinquenta euros), elevadas ao dobro, desde o decurso de um mês a contar da resolução até ao momento da entrega efetiva do locado, nos termos dos artigos 1045.º e 1087.º, ambos do Código Civil, acrescida dos juros de mora, à taxa legal, até efetivo e integral pagamento, a contar da data de vencimento de cada uma delas.

Para o efeito, alegou, em síntese, que, desde data anterior à entrada em vigor do DL n.º 321-B/90 de 15/10, é arrendatária do imóvel sito na Rua ..., no Porto,

cujo primeiro andar, com entrada pelo n.º ..., continuou subarrendado ao R. para o exercício da sua actividade comercial de cabeleireiro mediante o pagamento de uma renda mensal, desde Outubro de 2014, inclusive, no valor de 350,00 €, que, deixou de ser paga desde Julho de 2020, inclusive, ascendendo o valor em dívida a este título a 7.350,00 €.

Citado, o R. contestou, começando por, embora alegando desconhecimento do invocado contrato de arrendamento, reconhecer que a sua renda sempre foi paga à A. e que esta deixou de assegurar o gozo do locado onde se encontra instalado o seu estabelecimento comercial, tornando impossível o exercício da finalidade a que o mesmo se destina, razão pela qual em Junho de 2020 comunicou à A. o não pagamento das rendas subsequentes enquanto não fossem feitas as obras necessárias ao funcionamento normal do seu estabelecimento, tanto mais que, segundo referiu, grande parte dos danos existentes no locado foram provocados por obras realizadas pela A. no seu estabelecimento de confeitaria.

Com estes fundamentos, pediu a procedência da excepção de não cumprimento e deduziu contra a A. pedido reconvenicional correspondente à condenação desta a pagar-lhe a quantia de 199.240,00 € pelos danos patrimoniais e não patrimoniais, como perda de clientela e da imagem comercial do estabelecimento, que sofreu e bem assim os meses vincendos em que não lhe seja possível retomar a sua actividade no locado e juros legais a contar da notificação do pedido reconvenicional.

Em resposta, a A. sublinhou que foi em 1998, altura em que o R. já era sublocatário do primitivo arrendatário, que adquiriu por trespasse o estabelecimento que explora no n.º ... do prédio em causa e impugnou os factos que sustentam o pedido reconvenicional, alegando que a causa para o afastamento da clientela do R. foi o encerramento ao trânsito, em 20/08/2019, devido às obras de restauro e modernização do Mercado ..., do arruamento onde se situa o locado, o que, por um lado, mereceu a atribuição ao mesmo de uma compensação à razão de 1.000,00 €/mês – calculada com base nos seus documentos contabilísticos – para o período de 16 meses compreendido entre aquela data de 20/08/2019 e 31/12/2020, num total de 16.135,00 €, e levou o R. a optar por em meados de 2019 encerrar o estabelecimento aí localizado e a concentrar toda a sua actividade num outro estabelecimento de cabeleireiro que o mesmo já então explorava numa outra rua, não afectada pelas referidas obras, sita nas imediações, com consequências a nível do pagamento das rendas, cujo habitual atraso passou a ser cada vez mais longo e culminou em Julho de 2020 com um pedido, não atendido por si, de perdão das rendas vincendas, e só em 11/01/2021 com a invocação da impossibilidade de utilização do espaço sublocado para o subsequente pagamento das rendas.

Acrescentou que durante o primeiro encerramento temporário obrigatório dos estabelecimentos de cabeleireiro ditado pela doença Covid 19, em Março de 2020, na sequência de uma fissura surgida numa das paredes da casa de banho, usada pelo R. como depósito de material imprestável, realizou obras no locado que eliminaram qualquer óbice ao seu gozo pleno e satisfatório, como se constatou, inclusive pelo R., na vistoria que realizou em 21/05/2021 ao local, cujas manchas de humidade verificadas numa das paredes decorriam das obras de reabilitação do prédio vizinho. Ademais, defendeu que não obstante a alusão na Contestação à caducidade do seu direito, esta excepção não foi devidamente invocada pelo R.. Termina, assim, pedindo a improcedência das excepções invocadas pelo R. na Contestação e da reconvenção e a condenação do R. como litigante de má-fé.

Fixado o valor da causa em 217.090,00 €, o Juízo Local Cível do Porto, Juiz 5, a quem a acção havia sido distribuída, declarou-se incompetente, e ordenou a sua remessa ao Juízo Central Cível.

Procedeu-se à elaboração de despacho saneador, fixando-se o objecto do litígio e os temas de prova.

Realizada a audiência de discussão e julgamento foi proferida sentença, com o segmento decisório que segue:

“Assim, face ao exposto e ao abrigo das disposições legais coitadas:

- 1) Condena-se o réu no pagamento à autora das rendas vencidas e não pagas, correspondentes aos meses de Julho de 2020 a Abril de 2021, no valor global de €3.500,00 (três mil e quinhentos euros), acrescidas de juros de mora, à taxa legal de juro comercial, desde a data de vencimento de cada uma delas (último dia do mês a que respeitam) e até efectivo e integral pagamento.
- 2) Absolve-se o réu do mais peticionado.
- 3) Condena-se a autora no pagamento ao réu do montante global de €2.730,00 (dois mil, setecentos e trinta euros), acrescido de juros de mora, à taxa legal de juro comercial, desde a data da notificação da reconvenção e até efectivo e integral pagamento.
- 4) Condena-se a autora no pagamento ao réu do valor mensal de €210,00 (duzentos e dez euros), desde o mês posterior ao da dedução da reconvenção (inclusive) e até à data em que o locado fique em condições de ser novamente utilizado, cada um desses valores, acrescido de juros, à taxa de juro comercial, desde o fim do mês a que respeitam e até efectivo e integral pagamento.
- 5) Absolve-se a autora do demais peticionado em sede reconvenção”.

Inconformada com tal sentença, dela apelou a A., com o objectivo de a sentença ser revogada e proferida e substituída por outra que julgue os pedidos por si formulados procedentes e improcedentes os pedidos reconvençionais, concluindo as suas alegações de recurso nos seguintes

termos:  
(...)

O recorrido apresentou contra-alegações, defendendo que a sentença recorrida deve ser mantida, e que o presente recurso deve ser julgado improcedente.

O recurso foi admitido como de apelação, com subida imediata, nos próprios autos e efeito devolutivo.

Recebido o processo nesta Relação, proferiu-se despacho a considerar o recurso como próprio, tempestivamente interposto e admitido com o efeito e o modo de subida adequados.

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

\*

## **II. Delimitação do objecto do recurso e questões a decidir**

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões das alegações do apelante, tal como decorre das disposições legais dos art.ºs 635.º, n.º 4 e 639.º do CPC, não podendo o tribunal conhecer de quaisquer outras questões, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o seu conhecimento oficioso (art. 608.º, n.º 2 do NCPC). Por outro lado, não está o tribunal obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes e é livre na interpretação e aplicação do direito (art. 5.º, n.º 3 do citado diploma legal).

As questões a decidir, tendo em conta o teor das conclusões formuladas pela recorrente, são as seguintes:

- i) da impugnação da decisão de facto (conclusões B) a SS)),
- ii) da nulidade do contrato de subarrendamento por falta de forma (conclusões TT) a ZZ)), e, subsidiariamente,
- iii) da excepção de não cumprimento (conclusões AAA) a CCCC)) e, subsidiariamente,
- iv) da nulidade da sentença por excesso de pronúncia (conclusões DDDD) a IIII)),
- v) da resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas (conclusão JJJJ)), e
- vi) dos pedidos reconventionais (conclusões KKKK) a ZZZZ)).

\*

## **III. Fundamentação**

### **3.1. Fundamentação de facto**

O Tribunal recorrido considerou provados e não provados os seguintes factos (destacando-se a negrito a matéria de facto ora impugnada):

“Factos provados:

1. Por escritura pública de 15-03-1956, a sociedade B..., Lda. declarou dar de sublocação a BB, o primeiro andar, de que a sociedade que representa é arrendatária, do prédio pertencente a CC, sito na Rua ..., ..., inscrito na matriz sob o artigo ..., para uso exclusivo como cabeleireiro de senhoras, conforme documento n.º 2, junto com a contestação que no mais se dá por integralmente reproduzido.
2. A sociedade B..., Lda foi incorporada, por fusão, na sociedade C..., SA, com o número de pessoa colectiva ....
3. Por escritura pública, celebrada em 13-01-1999, DD, na qualidade de liquidatário judicial, na falência da sociedade comercial C..., SA, pessoa colectiva n.º ..., declarou trespassar a A..., Lda”, que declarou aceitar tal trespasso, o “estabelecimento comercial destinado a fábrica de confeitaria, pastelaria, charcutaria, cafetaria, snack-bar e restaurante, instalado na sub-cave, cave, rés-do-chão, primeiro, segundo e terceiro andares do prédio urbano, sito na Rua ..., com os nºs ... a ..., de polícia, freguesia ..., concelho do Porto, inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo ...”.
4. O réu sucedeu na posição de sublocatário do primitivo arrendatário BB, em data não posterior a 23.11.1995.
5. Autora e réu sempre reconheceram, reciprocamente, as respectivas posições de sublocadora e sublocatário desde, pelo menos, meados do ano de 1998
6. Tendo a autora sempre assegurado ao réu a posse do locado correspondente ao primeiro andar do prédio identificado em 1., com entrada pelo n.º ... da Rua ....
7. Tendo o réu pago à autora a renda mensal, correspondente à contrapartida pela fruição do referido locado, que, desde mês de Outubro de 2014, inclusive, se cifra no montante de € 350,00 (trezentos e cinquenta euros), até ao último dia do mês a que disser respeito.
8. O réu deixou de proceder ao pagamento das rendas mensais desde o mês de Julho de 2020, inclusive, até à presente data.
9. O salão de cabeleireiro, estabelecimento comercial do réu, sito no primeiro andar do n.º ... da Rua ... na cidade do Porto, sempre funcionou de uma forma plena, tendo uma clientela diária numerosa, até cerca de 2016.
10. O réu tinha ao seu serviço três funcionários.
11. **Já antes de meados de 2019, começaram a aparecer algumas marcas na estrutura do local, nomeadamente humidades e fissuras.**
12. **O representante da autora solicitou ao réu a realização de obras na**

**sala massagens, para passagem de um tubo de exaustão.**

13. No salão principal é visível a humidade e fissuração em dois lugares distintos, na parede divisória do lado sul.

**14. Apresenta vestígios de humidade na parede correspondente à empena poente, com manchas na pintura dessa parede, empolamentos e descasques da película de tinta.**

15. O tecto falso do salão principal apresenta ligeiro abatimento localizado.

16. O revestimento em placas deste tecto falso apresenta manchas dispersas, que indiciam ter ocorrido teor de humidade excessivo.

**17. No corredor existente entre o salão e o WC, são visíveis vestígios de humidade na parede da empena poente, com manchas na pintura, empolamentos e descasque da película de tinta.**

18. Na sala das traseiras ocorreu queda de estuque de tecto, ficando o fasquio de madeira à vista, numa ampla área, localizada na parte posterior da sala e estendendo-se até à empena poente, havendo outra área de tecto deteriorada e tapada com placas de aglomerado.

19. Um tubo de exaustão, da confeitaria, introduzido pela autora, mantém-se a descoberto.

20. As paredes apresentam deficiente estado de conservação geral da pintura, com fissuração em algumas paredes divisórias.

21. Tem indícios de obras levadas a cabo pela autora, sem colocar a situação que antes existia antes dessas obras, com indícios de demolição, sem reposição dos acabamentos na zona da parede de encosto (reboco e pintura na parede sul).

22. O soalho apresenta-se deteriorado verificando-se a existência de tábuas apodrecidas que deixam à vista alguns buracos protegidos por placas de aglomerado de madeira, em zona localizada da sala, ao lado da empena nascente.

23. Na casa de banho verifica-se deterioração do tecto em placas de gesso cartonado em zona localizada sobre a base do chuveiro e a falta de seis peças de material cerâmico de revestimento de parede interior do lado poente, junto à porta de entrada.

24. A sala interior (denominada de depilação) apresenta ligeira fissuração na parede confinante com a antecâmara da sala das traseiras.

**25. Os danos existentes no estabelecimento não permitem ao réu o exercício da sua actividade comercial.**

**26. No dia 21 de Maio de 2021, de visita ao estabelecimento do réu, com a presença dos representantes da autora, constatou-se a situação em que o mesmo se encontrava, supra descrita.**

**27. Tal contribuiu para a perda de clientela, mesmo de clientes antigos.**

28. Os clientes comentavam.

29. **Com a perda de clientela, o réu deixou de ter receitas capazes de suportar as despesas inerentes ao funcionamento do estabelecimento, nomeadamente capacidade de pagamento de salários aos funcionários.**

30. **Os funcionários que viram os seus salários atrasados, acabaram por sair da empresa, designadamente os trabalhadores EE e FF.**

31. Por carta datada de 11/01/2021, o réu, através de mandatário, alegando a ocorrência de uma “situação de impossibilidade de utilização do espaço sublocado para o exercício da actividade para que foi contratado”, comunicou à autora que continuaria “a não proceder ao pagamento da renda. Como é do vosso conhecimento aluiu parte do tecto das traseiras do salão. Logo que procedam às obras necessárias para utilização do locado para o fim a que foi destinado, o meu cliente reiniciará o pagamento das rendas, uma vez que atualmente não é possível o exercício de actividade de cabeleireiro (...)”.

32. **Até à data de entrada da contestação a autora não procedeu a qualquer obra.**

33. A tabela de preços exposta no estabelecimento e a média de cliente e trabalhos diários executados no estabelecimento do réu, permitiria apurar valor diário/médio não concretamente determinado.

34. As despesas da actividade eram, em média mensal, a renda (350,00€), vencimentos de funcionários (em valor não concretamente apurado), despesas correntes (em valor também não concretamente apurado).

35. **O réu perdeu a imagem comercial do estabelecimento.**

36. Em 20/08/2019, em consequência das obras de restauro e modernização do Mercado ..., levadas a cabo pela Câmara Municipal ..., a Rua ..., no tramo entre a Rua ... e a Rua ..., onde se localiza o imóvel identificado em 1.º, deixou de ser uma rua transitável por veículos e pessoas.

37. **Também por causa de tais constrangimentos, a actividade do estabelecimento explorado pelo réu no locado sito na Rua ..., no Porto, teve perda de clientes.**

38. O réu dirigiu à Câmara Municipal ..., por intermédio de advogado, exposição datada de 28/10/2019, destinada a solicitar, entre outros, que a Câmara Municipal ... disponibilizasse meios compensatórios da quebra do volume de negócios que atinge os titulares dos estabelecimentos existentes na zona afectada.

39. **Nessa sequência, em Fevereiro de 2020, a Câmara Municipal ... veio a atribuir ao réu uma compensação indemnizatória por força dos prejuízos financeiros decorrentes da referida obra pública, durante o período compreendido entre 20 de Agosto de 2019 a 31 de Dezembro de 2020, no valor de € 1.000,00 (que o município entendeu**



**corresponder a uma perda de 30% durante o período das obras).**

**40. Tendo a referida compensação indemnizatória sido determinada com base na análise dos documentos contabilísticos fornecidos pelo réu e, após, foi extrapolado uma média actualizada das vendas e serviços para o período de 16 meses compreendido entre 20 de Agosto de 2019 e 31 de Dezembro de 2020, no valor de €16.135,00.**

**41. Já em Agosto do ano de 2019, o réu tinha em exploração um outro estabelecimento comercial afecto à actividade comercial de cabeleireiro na mesma Rua ..., mais propriamente, no número ..., isto é, em troço não afectado pelas obras de restauro e modernização do Mercado ....**

**42. Estabelecimento esse com acesso directo à via pública e no qual já desde aquele ano de 2019, o réu vem exercendo a sua actividade comercial de cabeleireiro.**

Factos não provados:

43. Em data anterior ao 15-11-1990, CC deu de arrendamento à autora o prédio destinado a comércio e serviços, sito na Rua ..., da União das Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., concelho do Porto, inscrita na respectiva matriz predial urbana sob o artigo ...

44. Em tal data, o primeiro andar do prédio com entrada pelo n.º ... da Rua ..., destinado a comércio, encontrava-se subarrendado ao réu, para o exercício da actividade comercial de cabeleireiro, e, assim, permaneceu até ao presente.

45. Em média, executando em média 20 trabalhos, quer masculinos, quer femininos, até meados de 2019.

46. O representante da autora quando solicitou ao réu a realização de obras na sala massagens, para passagem do tubo de exaustão fez a promessa de que logo que as mesmas findassem procederia à reparação total do espaço do estabelecimento

47. O réu assentiu, pois tinha-lhe sido prometido reparar todo o estabelecimento.

48. Findas as obras de instalação do tudo de exaustão pela autora, ficou o réu a aguardar pela realização das obras prometidas que nunca mais ocorreram.

49. No salão principal são visíveis rachadelas nos tectos,

50. No corredor existente entre o salão e o WC, são visíveis deteriorações nos tectos.

51. O tecto falso do salão principal ameaça ruir a qualquer momento.

52. Na casa de banho verificam-se outras deteriorações das paredes e deteriorações do chão e azulejos partidos.

53. Ocorrem fissuras do tecto.

54. Ocorrência de outros danos no salão principal.

55. Em Maio/Junho de 2020, o réu comunicou à autora na pessoa do seu gerente, que não iria proceder ao pagamento da renda respeitante ao mês de Julho/2020, enquanto não procedesse às reparações e obras necessárias no estabelecimento para o seu funcionamento normal, suspenderia o pagamento das rendas que se vencessem entretanto.

56. Em Dezembro 2020, por carta enviada pelo seu advogado, o réu, reafirmou a sua posição

57. Entre 1 de Julho de 2020, data de encerramento das portas do encerramento do cabeleireiro, até à data de propositura da acção, durante 482 dias úteis, o salão de cabeleireiro do réu estaria em funcionamento.

58. A recuperação da imagem comercial, a reputação e o bom nome do reconvinte irá demorar mais de um ano após a tomada do estabelecimento depois de efectuadas as obras.

**59. Na vistoria de 21/05/2021 foi constatado por todos os presentes, incluindo o réu, que apenas existam umas manchas de humidade visíveis na parede da lateral do prédio que confronta com um prédio vizinho, decorrentes de infiltrações de água causadas pelas obras de reabilitação profundas que ali decorrem já desde o ano de 2018.**

60. Antes da missiva de 11-01-2021 nunca o réu, por si ou através de mandatário invocou perante a autora a ocorrência de uma situação de impossibilidade do estabelecimento para o exercício da actividade para que foi contratado e que por tal facto não iria proceder ao pagamento da renda”.

\*

### **3.2. Fundamentação de direito**

Delimitadas que estão, sob o n.º II, as questões a decidir, é o momento de as apreciar.

\*

#### **i) Da impugnação da decisão de facto (conclusões B) a SS))**

Como decorre do acima exposto, a recorrente invoca erro no julgamento quanto aos pontos 11, 12, 14, 17, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 35, 37, 39, 40, 41 e 42 dos factos provados e 59 dos factos não provados, assim como pretende o aditamento aos factos provados de determinada factualidade que descreve sob os pontos 12.1, 12.2, 24.1, 24.2, 43 e 44.

A impugnação da decisão sobre a matéria de facto é expressamente admitida pelo art. 662.º, n.º 1, do CPC, segundo o qual a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.

Para o efeito, o art. 640.º, n.º 1 do CPC impõe que a recorrente especifique obrigatoriamente, sob pena de rejeição, os pontos de facto que considera

incorrectamente julgados, os concretos meios de prova constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada que impunham decisão diversa e a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre essas questões de facto.

Da leitura das alegações e conclusões do recurso, constata-se que a recorrente discorda da decisão no que se refere aos supra identificados pontos da matéria de facto, assentando a sua divergência na apreciação de determinados meios de prova que identifica em conjugação com factualidade que destaca do elenco dos factos provados.

A este respeito, afigura-se-nos que a recorrente cumpre os aludidos ónus de impugnação da decisão sobre a matéria de facto, pelo que importa dela conhecer por via da reapreciação dos meios de prova disponíveis no processo, posto que, como escreve Abrantes Geraldês, embora “a modificação da decisão da matéria de facto esteja dependente da iniciativa da parte interessada e deva limitar-se aos pontos de facto especificadamente indicados, desde que se mostrem cumpridos os requisitos formais que constam do art. 640.º, a Relação já não está limitada à reapreciação dos meios de prova indicados pelas partes, devendo atender a todos quantos constem do processo, independentemente da sua proveniência (art. 413.º), sem exclusão sequer da possibilidade de efetuar a audição de toda a gravação se esta se revelar oportuna para a concreta decisão” (*in* “Recursos em Processo Civil”, 7.ª Edição, Almedina, pág. 341).

O art. 607.º, n.º 5 do CPC, de que outros preceitos legais como os arts. 389.º, 381.º e 396.º do CC, a propósito, respectivamente da prova pericial, da inspecção judicial e da prova testemunhal, dão eco, consagra o princípio de que o juiz aprecia livremente a prova segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto, excluindo desta livre apreciação os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, aqueles que só possam ser provados por documentos ou aqueles que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes.

Na verdade, as provas, dispõe o art. 341.º do CC, têm por função a demonstração da realidade dos factos, o que, como ensinam Antunes Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, não se consegue “visando a certeza absoluta (a irrefragável exclusão da possibilidade de o facto não ter ocorrido ou ter ocorrido de modo diferente), como é por exemplo, o desenvolvimento de um teorema nas ciências matemáticas”. Esclarecendo, os mesmos autores escrevem que “A prova visa apenas, de acordo com os critérios de razoabilidade essenciais à aplicação prática do Direito, criar no espírito do julgador um estudo de convicção, assente na certeza relativa do facto”, e que “O resultado da prova traduz-se assim, as mais das vezes, num efeito

psicológico, embora a demonstração que a ele conduz no espírito do julgador, envolva a cada passo operações de carácter lógico” (*in* “Manual de Processo Civil”, 2.<sup>a</sup> Edição, Revista e Actualizada, Coimbra Editora, Limitada, págs. 435/436).

Daí que, na fundamentação da sentença, o art. 607.<sup>o</sup>, n.<sup>o</sup> 4 do CPC imponha que o juiz declare quais os factos que julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas, indicando as ilações tiradas dos factos instrumentais e especificando os demais fundamentos que foram decisivos para a sua convicção.

Os supra citados autores salientam que “Além do mínimo traduzido na menção especificada (relativamente a cada facto provado) dos meios concretos de prova geradores da convicção do julgador, deve este ainda, para plena consecução do fim almejado pela lei, referir, na medida do possível, as razões da credibilidade ou da força decisiva reconhecida a esses meios de prova” (*in loc. cit.*, pág. 653).

Verdade que, como sublinha Abrantes Geraldês, “existem aspectos comportamentais ou reações dos depoentes que apenas são percebidos, apreendidos, interiorizados e valorados por quem os presencia e que jamais podem ficar gravados ou registados para aproveitamento posterior por outro tribunal que vá reapreciar o modo como no primeiro se formou a convicção do julgador.

O sistema não garante de forma tão perfeita quanto a que é possível na 1.<sup>a</sup> instância a percepção do entusiasmo, das hesitações, do nervosismo, das reticências, das insinuações, da excessiva segurança ou da aparente imprecisão, em suma, de todos os fatores coligidos pela psicologia judiciária e de onde é legítimo aos tribunais retirar argumentos que permitam, com razoável segurança, credibilizar determinada informação ou deixar de lhe atribuir qualquer relevo.

Além do mais, todos sabemos que, por muito esforço que possa ser feito na racionalização da motivação da decisão da matéria de facto, sempre existirão factores difíceis ou impossíveis de concretizar ou de verbalizar, mas que são importantes para fixar ou repelir a convicção formada acerca do grau de isenção que preside a determinados depoimentos” (*in loc. cit.*, págs. 348 e 349).

Em todo o caso, sublinha este autor que “a Relação poderá e deverá modificar a decisão da matéria de facto se e quando puder extrair dos meios de prova, com ponderação de todas as circunstâncias e sem ocultar também a livre apreciação da prova, um resultado diferente que seja racionalmente sustentado...se a Relação, procedendo à reapreciação dos meios de prova postos à disposição do tribunal a quo, conseguir formar, relativamente aos

concretos pontos impugnados, a convicção acerca da existência de erro, deve proceder à correspondente modificação da decisão. E para isso, tem de pôr em prática as regras ditadas acerca da impugnação e reapreciação da decisão da matéria de facto provada e não provada” (*in loc. cit.*, págs. 348 e 350).

Efectivamente, a questão que se coloca relativamente à prova, quer na 1ª Instância quer na Relação, é sempre a da valoração das provas produzidas em audiência ou em documentos de livre apreciação, pois que, em ambos os casos, vigoram para o julgador as mesmas normas e os mesmos princípios. Retomando o caso dos autos, vejamos os concretos pontos da matéria de facto cuja decisão foi impugnada pela recorrente.

### **Ponto 11 dos factos provados:**

11. “Já antes de meados de 2019, começaram a aparecer algumas marcas na estrutura do local, nomeadamente humidades e fissuras”.

A pretensão recursória é a de que este ponto 11 seja eliminado, na medida em que, defende a recorrente, não foi produzida prova que sustente que a estrutura do edifício onde está instalado o estabelecimento de cabeleireiro do recorrido tenha apresentado marcas, como humidades e fissuras, antes de meados de 2019.

Analizada a prova dos autos, inclusive o depoimento do recorrido, os depoimentos testemunhais e os esclarecimentos dos Srs. Peritos, não se nos afigura que assista razão à recorrente.

Verdade que, como salienta a recorrente, a vistoria levada a cabo pelos Srs. Peritos no âmbito da perícia dos autos, cujo relatório data de 2/04/2024 (cfr. email junto a 5/04/2024), segundo o esclarecimento dos próprios, foi realizada no dia 15/03/2024 e que o motivo invocado pelo recorrido na carta de 11/01/2021 dirigida à recorrente para a impossibilidade de utilização do espaço sublocado foi o aluimento de parte do tecto das traseiras do salão. Sucede que as testemunhas – GG, HH, II e JJ - em que o tribunal recorrido assentou a sua resposta a esta matéria- revelaram conhecer o local há mais de uma década, o primeiro como amigo e colega de profissão do recorrido há cerca de 40 anos, e as restantes, no caso das duas últimas também com relações sociais/familiares próximas do recorrido, como clientes, e identificaram as “rachadelas” e a humidade no salão em data anterior a 2019. Na verdade, a primeira das apontadas testemunhas, que se encontrava com o recorrido no salão deste, muitas vezes para depois se dirigirem ao ..., sito nas proximidades, e de que ambos eram sócios, referiu que por volta de 2015 o amigo se lamentava do estado do seu salão por estar tudo a cair e que em 2017/2018, porque esse salão por falta de condições estava praticamente inactivo, o amigo criou um outro salão, no n.º ... da mesma Rua ..., onde

passou a encontrar-se com ele. Disse esta testemunha que naquele salão do recorrido, sito em frente ao ..., começou por ver rachadelas nas paredes que se estenderam para a casa de banho e para a sala de estética, o que, em face do exposto, sucedeu necessariamente antes de 2019. Por sua vez, a testemunha HH disse que deixou de frequentar o salão do recorrido no Natal de 2018, em virtude de nessa altura, numa das vezes em que lá foi atendida, ter ficado com a roupa a cheirar a comida, e apontou a existência de água nas paredes do salão, de que se apercebeu enquanto cliente, como um dos sinais da falta de condições do local, o que, uma vez mais, só pode ter sucedido antes mesmo do Natal de 2018. II afirmou que depois do COVID nunca mais lá foi e que passou a ir ao outro [salão do n.º ...], acrescentando também que enquanto cliente do salão em causa viu humidade e rachadelas, designadamente na casa de banho, o que, em face do período abrangido pela pandemia COVID 19, aponta igualmente para a existência destes problemas antes de 2019. Finalmente, a testemunha JJ, confrontado com as fotografias 11 a 14 de fls. 6 do relatório pericial disse que o salão, quando deixou de ser utilizado em 2018, estava no estado retratado nessas fotografias, ou seja, nas suas palavras, com humidades. Do que acabamos de expor é possível extrair que já antes de meados de 2019 começaram a aparecer algumas marcas na estrutura do local, nomeadamente humidades e fissuras, o que, de resto, não é contrariado mas antes corroborado pelo teor do relatório pericial que, pese embora se refira a uma vistoria realizada a 15/03/2024, esclarece que “atendendo ao mau estado de conservação do prédio, que foi dado observar na inspeção efetuada, considera-se que o seu processo de degradação se iniciou há já bastante tempo e tem sido continuado no tempo, afigurando-se ser decorrente, maioritariamente, de infiltrações de água pela cobertura, motivadas pela vetustez do prédio e da sua falta de manutenção. Ponderando, ainda, toda a informação constante dos Autos e a fornecida pelas Partes, os peritos admitem que as obras no prédio contíguo a poente, possam ter agravado, ainda, o estado de conservação geral do prédio objeto de perícia e provocado infiltrações de água e os inerentes vestígios de humidade que são visíveis na parede do 1º andar, correspondente à empena poente”. Deste modo, improcede a pretensão recursiva quanto a este ponto 11 que, assim, se mantém.

### **Ponto 12 dos factos provados**

12- O representante da autora solicitou ao réu a realização de obras na sala massagens, para passagem de um tubo de exaustão.

Pretende a recorrente que este ponto passe a ter a seguinte redacção: “O representante da autora solicitou ao réu a realização de obras na sala das

traseiras do locado, para passagem de um tubo de exaustão, que vieram a ser realizadas entre os anos de 2017/2018”.

Da prova produzida, designadamente do depoimento do recorrido, efectivamente, colhe-se que o gabinete de estética inicialmente era na sala traseira, e, depois, mais ou menos em 2015, passou para um espaço improvisado na sala de espera, funcionando ambos, durante algum tempo, segunda a testemunha KK, cunhada e cliente do recorrido ambos, em simultâneo, e, resulta do depoimento de FF, cabeleireiro que trabalhou para o recorrido de 2016 a 2020, ter sido este último espaço, pelo menos a partir de 2016, a ser o único a funcionar como gabinete de estética. Nesta medida, e porque a testemunha LL, que executou o sistema de refrigeração da recorrente, afirmou que a colocação do tubo de exaustão existente no local foi por si colocado em 2017/2018, é possível concluir que a redacção pretendida pela recorrente para o ponto 12 dos factos provados traduz de forma mais rigorosa o resultado probatório sobre a matéria em causa, e, como tal, nesta parte, julga-se a impugnação procedente.

Assim sendo, o ponto 12 dos factos provados passará a ter o seguinte conteúdo:

**“O representante da autora solicitou ao réu a realização de obras na sala das traseiras do locado, para passagem de um tubo de exaustão, que vieram a ser realizadas entre os anos de 2017/2018”.**

#### **Pontos 14 e 17 dos factos provados:**

14-[O salão principal] Apresenta vestígios de humidade na parede correspondente à empena poente, com manchas na pintura dessa parede, empolamentos e descasques da película de tinta.

17-No corredor existente entre o salão e o WC, são visíveis vestígios de humidade na parede da empena poente, com manchas na pintura, empolamentos e descasque da película de tinta.

Para estes pontos, a reclamante propõe uma outra redacção:

“14. [O salão principal] Apresenta vestígios de humidade na parede correspondente à empena poente, com manchas na pintura dessa parede, empolamentos e descasques da película de tinta, embora a área afetada se afigure estar seca.

17. No corredor existente entre o salão e o WC, são visíveis vestígios de humidade na parede da empena poente, com manchas na pintura, empolamentos e descasque da película de tinta, embora as superfícies afetadas se afigurem estar secas”.

Para defender esta redacção dos pontos 14 e 17 que apenas diverge daquela que lhe foi conferida pelo tribunal recorrido pelo aditamento, num e noutro

ponto, do pretendido segmento final “embora as superfícies afetadas se afigurem estar secas”, socorre-se a recorrente do relatório pericial (págs. 6 e 8) e dos respectivos esclarecimentos juntos a 4/06/2024 (pág. 1).

É o seguinte o teor do relatório e dos esclarecimentos periciais na parte convocada pela recorrente:

Relatório Pericial:

“Sala da frente:

...

- Vestígios de humidade na parede correspondente à empena poente, com manchas na pintura, empolamentos e descasque da película de tinta, embora a área afetada se afigure estar seca;

...

Corredor:

Na inspeção local detetou-se as seguintes anomalias:

- Vestígios de humidade na parede da empena poente, com manchas na pintura, empolamentos e descasque da película de tinta, embora as superfícies afetadas se afigurem estar secas;

...”

Esclarecimentos:

“Esclarecem, também, que aquando da inspeção local verificaram que se encontravam secas as áreas afetadas com vestígios de humidade, não estando habilitados, porém, a afirmar se se encontra totalmente debelada a origem das infiltrações de água pela cobertura do prédio, por desconhecerem as obras de conservação que aí tenham sido realizadas para evitar as infiltrações de águas que terão ocorrido, dado se afigurar ter sido a cobertura o principal foco de infiltrações face ao mau estado dos andares superiores (2º e 3º andares). No que se refere à infiltração de águas pela empena poente julga-se estar debelada a sua origem, visto se encontrar reconstruído o edifício contíguo do lado poente”.

Estes esclarecimentos foram reiterados pelos Srs. Peritos em julgamento no sentido de que viram muitos vestígios de infiltrações de água de forma contínua ao longo do tempo que causou a deterioração de materiais, não podendo dizer se a origem dessas infiltrações foi ou não debelada porque à data não chovia, sendo possível ser essa a razão para não terem visto água. Nesta perspectiva, o facto de as superfícies à data da inspecção, 15/03/2024 estarem secas não conduz a qualquer conclusão acerca da reparação da origem das infiltrações e, portanto, como facto instrumental, não merece integrar o elenco dos factos provados.

Como se sumariou no acórdão da RP de 21/02/2022 (proc.

1296/16.9T8PVZ.P1; rel. Carlos Gil), “[i]ncidindo legalmente a ampliação da



decisão da decisão da matéria de facto sobre matéria indispensável, há que concluir que o mesmo não se justifica quando esteja em causa matéria instrumental, apenas respeitando a matéria essencial para a prova dos factos constitutivos do direito do autor ou de factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor, já que, só nesta eventualidade, se poderá afirmar tratar-se de factualidade indispensável. II - A restrição do instituto da ampliação da decisão da matéria de facto à aludida matéria essencial não significa que toda e qualquer matéria instrumental seja desprovida de relevo em sede de reapreciação da decisão da matéria de facto ou de ampliação da decisão da matéria de facto, mas apenas que a referida matéria, a comprovar-se, servirá para a comprovação de relevante factualidade essencial para a prova dos factos constitutivos do direito do autor ou de factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor (in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)). Deste modo, improcede a impugnação relativamente aos pontos 14 e 17.

### **Pontos 25 e 26 dos factos provados e 59 dos factos não provados**

#### **Factos provados**

25-Os danos existentes no estabelecimento não permitem ao réu o exercício da sua actividade comercial.

26-No dia 21 de Maio de 2021, de visita ao estabelecimento do réu, com a presença dos representantes da autora, constatou-se a situação em que o mesmo se encontrava, supra descrita.

#### **Factos não provados**

59- Na vistoria de 21/05/2021 foi constatado por todos os presentes, incluindo o réu, que apenas existam umas manchas de humidade visíveis na parede da lateral do prédio que confronta com um prédio vizinho, decorrentes de infiltrações de água causadas pelas obras de reabilitação profundas que ali decorrem já desde o ano de 2018.

Em relação a estes pontos, a recorrente pretende a eliminação do ponto 25 dos factos provados e do ponto 59 dos factos não provados e a alteração do ponto 26 dos factos provados para a seguinte redação: “No dia 21 de Maio de 2021, de visita ao estabelecimento do réu, com a presença dos representantes da autora, constatou-se a existência de manchas de humidade visíveis na parede correspondente à empena poente do prédio que confronta com um prédio vizinho, decorrentes de infiltrações de água causadas pelas obras de reconstrução do edifício contíguo do lado poente, concluída em 2022 e iniciada em 2020”.

Começando por este **ponto 26 dos factos provados** e pelo ponto 59 dos factos não provados, o que se verifica, em suma, é que a recorrente pretende, quanto ao âmbito daquele ponto 26, reduzir a dimensão dos problemas

existentes no dia 21/05/2021 no espaço em causa a umas “manchas de humidade visíveis na parede correspondente à empena poente do prédio que confronta com um prédio vizinho decorrentes de infiltrações de água”, e reconduzir a causa desses problemas unicamente “às obras de reconstrução do edifício contíguo do lado poente, concluídas em 2022 e iniciada em 2020”, o que, em simultâneo, importará a eliminação do ponto 59 dos factos não provados que, justamente, se refere a estes aspectos, como os únicos que resultaram da vistoria realizada no referido dia 21/05/2021.

Não é, todavia, essa a realidade demonstrada pela prova produzida.

Como se expôs acima, já antes de meados de 2019 começaram a aparecer algumas marcas na estrutura do local, nomeadamente humidades e fissuras (ponto 11), assim como, de acordo com as testemunhas cujos depoimentos foram analisados a propósito desse ponto 11 dos factos provados, também já havia outros sinais de degradação, como seja tectos a cair na casa de banho e na estética nas palavras da testemunha GG; água a escorrer pela paredes, segundo a testemunha HH; casas de banho com muita humidade, com paredes negras com manchas, de acordo com o depoimento de II. Cenário idêntico foi descrito pela testemunha KK: pintura em mau estado, paredes a notar-se a humidade, escuras. Para mais, como também se mencionou supra, a testemunha JJ disse que, quando fechou, o salão estava no estado retratado pelas fotografias 11 a 14 do relatório pericial. Acresce que a testemunha MM, pedreiro, em Abril de 2020 foi chamado ao 1.º andar onde funcionava o cabeleireiro do recorrido “por causa de umas paredes que estavam a cair, uma parede da casa de banho e outra parede que estava uma arrumação; foi lá fazer obras; foi só uma parte específica; foi encostado à casa de banho, foi a parede da casa de banho e foi mais uma divisão ou duas que estava lá também já degradado mesmo; foi nas traseiras, tudo nas traseiras; foi fazer a parede da casa de banho e foi mais uma divisão que estava encostada à casa de banho...a parede estava em ruína; estava a cair; estava a tombar; a parede de tijolo desligou-se e estava a agarrar ao outro barraco que estava encostado, foi por isso que foi demolida essa parede e o outro barraco que estava ao lado”. Do conjunto das descrições assim efectuadas por quem conheceu o local em data anterior a 2021 assim como do relatório pericial de que se destaca o trecho supra transcrito a respeito do ponto 11 dos factos provados, é de concluir que já em 2021, designadamente a 21/05/2021, a situação do estabelecimento do recorrido era a descrita nos pontos 13 a 24 dos factos provados, descontado o inevitável agravamento dos problemas proveniente do decurso do tempo que, na substância, já existiam nos termos expostos. A factualidade vertida no ponto 26 dos factos provados é, portanto, a que corresponde ao resultado da prova produzida, razão pela qual, improcedendo

a impugnação, se mantém a decisão do tribunal recorrido a respeito da mesma, assim como se mantém a resposta de não provada relativamente à factualidade descrita no **ponto 59 dos factos não provados**.

#### Quanto ao **ponto 25 dos factos provados**

25- Os danos existentes no estabelecimento não permitem ao réu o exercício da sua actividade comercial.

Entende a recorrente que a afirmação contida neste ponto encerra matéria conclusiva.

Escreveu-se no acórdão da RP de 10/07/2024 (proc. 895/22.7T8PRD.P1, rel. Manuel Domingos Fernandes), que “Conforme é entendimento pacífico da jurisprudência dos tribunais superiores, mormente do Supremo Tribunal de Justiça, as conclusões apenas podem extrair-se de factos materiais, concretos e precisos que tenham sido alegados, sobre os quais tenha recaído prova que suporte o sentido dessas alegações, sendo esse juízo conclusivo formulado a jusante, na sentença, onde cabe fazer a apreciação crítica da matéria de facto provada.

Dito de outro modo, só os factos materiais são suscetíveis de prova e, como tal, podem considerar-se provados. As conclusões, envolvam elas juízos valorativos ou um juízo jurídico, devem decorrer dos factos provados, não podendo elas mesmas serem objeto de prova.<sup>[8]</sup> Segundo elucida Anselmo de Castro<sup>[9]</sup> “são factos não só os acontecimentos externos, como os internos ou psíquicos, e tanto os factos reais, como os simplesmente hipotéticos”, depois acrescentando que “só, (...), acontecimentos ou factos concretos no sentido indicado podem constituir objeto da especificação e questionário (isto é, matéria de facto assente e factos controvertidos), o que importa não poderem aí figurar nos termos gerais e abstratos com que os descreve a norma legal, porque tanto envolveria já conterem a valoração jurídica própria do juízo de direito ou da aplicação deste” (*in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Sucede que, como se sintetizou no acórdão da RL de 18/11/2021 (proc. 1102/09.3TVLSB.L1-2; rel. Arlindo Crua, *in* [jurisprudencia.pt](http://jurisprudencia.pt)), “os denominados juízos ou conclusões de facto situam-se numa zona intermédia ou campo intermédio entre os puros factos e as questões ou matéria de direito, encontrando-se incluídos na legislação como parte integrante ou constituinte da hipótese legal de várias normas jurídicas ; V - tais juízos ou conclusões de facto numas situações aproximam-se mais de uma verdadeira questão de facto, enquanto que noutros a proximidade é com uma questão de direito ; VI - pelo que, aquilo que é matéria de facto ou matéria de direito não é estanque ou fixo, mas antes volátil, dependendo dos termos em que a lide controvertida se apresenta ou modela, donde o mesmo juízo ou conclusão de

facto pode ser, numa situação facto ou juízo de facto e, noutra, juízo de direito ; VII - devendo apenas terem-se como proibidos os juízos de facto conclusivos que impliquem e apreciem determinados acontecimentos à luz de uma norma jurídica, caso em que tal juízo de facto conclusivo contém em si a resposta a uma questão de direito, ou seja, possui um sentido normativo”.

A este respeito, Helena Cabrita clarifica que “[o]s factos conclusivos são aqueles que encerram um juízo ou conclusão, contendo desde logo em si mesmos a decisão da própria causa ou, visto de outro modo, se tais factos fossem considerados provados ou não provados, toda a ação seria resolvida (em termos de procedência ou improcedência) com base numa única resposta” (*in* “A Sentença Cível Fundamentação de Facto e de Direito”, Almedina, pág. 96).

À luz do que vimos de dizer, a afirmação “Os danos existentes no estabelecimento não permitem ao réu o exercício da sua actividade comercial”, claramente encerra um juízo de valor que se apresenta como determinante do sentido a dar a uma das questões relativas ao mérito da causa, qual seja a da excepção de não cumprimento invocada pelo recorrido. Porque assim, e esgotando-se a proposição em causa na descrita matéria conclusiva a exigir pronúncia do tribunal em sede de fundamentação de direito, cremos ser possível considerar não escrita a resposta contida no ponto 25 dos factos provados.

Como salienta a citada autora Helena Cabrita, “Na versão anterior à lei n.º 41/2013, de 26 de junho, o CPC previa diretamente esta situação quando estivesse em causa matéria de direito, ao dispor, no artigo 646.º, n.º 4, que têm-se por não escritas as respostas do tribunal coletivo sobre questões de direito. Tal normativo não foi transposto para a versão atual do Código, contudo afigura-se-nos ser de defender que a solução se mantém e que a falta de transposição ficou apenas a dever-se à desnecessidade de consagração da norma aí prevista. Na verdade, cremos ser essa a única solução que fará sentido, pois não é certamente pelo facto de o tribunal indevidamente dar como provado ou não provado matéria de direito que a mesma passará a constituir factualidade” (*in loc. cit.*, pág. 102 e no mesmo sentido, entre outros acórdão da RC de 13/12/2022, proc. 26877/20.9T8CBR.C1, rel. Cristina Neves e acórdão da RP de 21/10/2024, proc. 706/22.3T8AMT.P1, rel. Manuel Domingos Fernandes; no sentido de não ser possível considerar-se não escrito *vide* Paulo Ramos de Faria, “Escrito ou não Escrito, eis a questão”, *in* Julgar, On line, novembro de 2017).

Do que vem de se dizer, considera-se **não escrita a resposta à matéria que consta do ponto 25.**

## **Pontos 27 dos factos provados**

27. Tal [a situação descrita nos pontos 13 a 24] contribuiu para a perda de clientela, mesmo de clientes antigos.

O tribunal recorrido fundou a sua convicção a respeito dos factos vertidos neste ponto nos seguintes termos:

“Os factos 27 e 28 ficaram confirmados pelos depoimentos das testemunhas II, exactamente uma das clientes que, por causa da degradação do mesmo, deixou de frequentar o salão, e JJ que fez o reporte das queixas que a sua companheira lhe fazia e do que ele próprio, a esse respeito, constatou. Acrescenta-se que um cabeleireiro se quer um espaço limpo, agradável e salubre.

Quem para cuidar da sua aparência, quando o frequenta, dá com certeza conta das deteriorações visíveis e não ficará bem impressionado com as mesmas.

Não tendo, assim, o tribunal razões para duvidar de tais depoimentos”.

Não se discorda do tribunal recorrido quando diz que “um cabeleireiro se quer um espaço limpo, agradável e salubre. Quem para cuidar da sua aparência, quando o frequenta, dá com certeza conta das deteriorações visíveis e não ficará bem impressionado com as mesmas”, assim como, ouvido o depoimento de JJ, companheiro da filha do recorrido, se reconhece que este disse que constatou a diminuição da clientela que se foi “quebrando” a partir de 2016. Todavia, escutado o depoimento da testemunha II, cliente do recorrido e tia da sua neta, verifica-se que esta, apesar de ter apontado vários sinais, como muita humidade, muitas rachadelas, de degradação do edifício onde estava instalado o estabelecimento do recorrido, em frente ao mercado ..., não disse que deixou de frequentar esse estabelecimento por causa da falta de condições. O que disse foi que depois do COVID nunca mais lá foi e que eles abriram outro e passou a ir ao outro. Depreende-se destas palavras que até ao COVID esta testemunha frequentou o estabelecimento do recorrido sito em frente ao mercado ..., apesar de o recorrido já ter aberto, como veremos infra, em 2016, um outro estabelecimento no n.º ... da mesma Rua ... onde aquele funcionava. E, de acordo com as palavras da mesma testemunha II, bem se compreende que assim tenha sido porque, como a própria referiu, o estabelecimento instalado em frente ao mercado ... era mais bem servido de transportes, mais central e carismático e os filhos, que também iam consigo ao cabeleireiro, gostavam, nessa altura, de ir lanchar por ali. Neste contexto, não obstante a falta de condições que apontou ao estabelecimento do recorrido situado em frente ao mercado ..., o que a testemunha II revela como causa para deixar de o frequentar não é essa falta de condições mas antes o COVID. É certo que a testemunha KK, cunhada do recorrido e sua cliente desde

sempre no cabeleireiro instalado em frente ao ..., sensivelmente a partir de 2000 com regularidade semanal, também descreveu as paredes escuras em sinal de humidade e também disse ter-se apercebido da perda de clientela. A testemunha FF, funcionário do recorrido entre 2016 e 2020, disse que as clientes comentavam o estado do edifício, do salão, a questão das paredes, a segurança. E a testemunha GG, amigo e colega de profissão do recorrido, que desde a instalação deste como cabeleireiro na década de 80 do século XX, o visitava no seu estabelecimento, falou das conversas entre ambos, desde 2015, sobre o estado de degradação das respectivas instalações. A perda de clientela explícita ou implícita nos depoimentos das referidas testemunhas é em todo o caso uma percepção genérica e empírica, sem concretização de casos individuais, mais ainda quando a associam à falta de condições do estabelecimento do recorrido no edifício em discussão.

A única testemunha que afirmou ter deixado no Natal de 2018 de frequentar o cabeleireiro do recorrido instalado no edifício em causa em virtude de, nessa altura, depois de aí haver sido atendida, ter ficado com a roupa a cheirar a comida foi a testemunha HH, cliente do recorrido mais ou menos desde a viragem do século.

Em todo o caso, as apontadas testemunhas que afirmaram estar descontentes com o estado das instalações do estabelecimento do recorrido, reconheceram continuar a ser suas clientes no estabelecimento que o mesmo abriu no n.º ....

A testemunha HH disse que voltou em 2021/2022, depois do COVID, desta feita para o novo estabelecimento que, segundo referiu, tem óptimas condições, salientando ainda a qualidade do trabalho desenvolvido pelo recorrido. A testemunha II afirmou que depois do COVID nunca mais lá foi [ao primeiro] e passou a ir ao outro e a testemunha KK disse que agora é cliente no novo estabelecimento. Outrossim, a testemunha FF disse que as clientes iam a um e a outro e que a maior parte das clientes ... foram para o novo salão. A testemunha KK, tendo passado a frequentar o novo salão, disse que reconheceu aí algumas clientes.

Não se ignora que a testemunha FF, funcionário do recorrido de 2016 a 2020, disse que foi inaugurar o estabelecimento que este abriu no n.º ... também na Rua ... onde se situava e continuou a funcionar o primeiro. Foi, portanto, em 2016 que o recorrido abriu um outro estabelecimento, mantendo em funcionamento o cabeleireiro sito na mesma Rua, em frente ao .... Ora, a abertura pelo recorrido, a par da manutenção do primeiro, de um novo estabelecimento ainda por cima na mesma rua, em face dos apontados depoimentos e dos rendimentos revelados pelas declarações de IRS (email de 12/07/2023), torna pouco crível que o segundo estabelecimento fosse para responder ao elevado número de clientes, antes se mostrando mais plausível

que fosse a alternativa possível à falta de condições das instalações do cabeleireiro sito em frente ao Mercado .... Porém, a procura de uma alternativa, por si, não significa que o recorrido já estivesse a perder clientes por causa da degradação das instalações. De facto, pode dar-se o caso de ter sido uma forma de evitar a perda de clientes, que, inevitavelmente, ao menos temporariamente, acabou por acontecer no ano de 2020 por força das medidas de confinamento decorrentes da pandemia por COVID 19, que, enquanto perduraram, retiraram às condições das respectivas instalações qualquer efeito causal na perda de clientes.

Outrossim, consta dos pontos 36 e 39 dos factos provados - o primeiro não impugnado e o segundo não impugnado na parte que ora releva -, que em 20/08/2019, em consequência das obras de restauro e modernização do Mercado ..., levadas a cabo pela Câmara Municipal ..., a Rua ..., no tramo entre a Rua ... e a Rua ..., onde se localiza o imóvel em causa, deixou de ser uma rua transitável por veículos e pessoas (ponto 36) e que em Fevereiro de 2020, a Câmara Municipal ... veio a atribuir ao réu uma compensação indemnizatória por força dos prejuízos financeiros decorrentes da referida obra pública, durante o período compreendido entre 20 de Agosto de 2019 a 31 de Dezembro de 2020, no valor de € 1.000,00 (ponto 39). O tribunal *a quo* assentou a sua convicção a respeito destes pontos nos documentos n.ºs 3 e 4 juntos com a Réplica, sendo o primeiro deles uma carta de 28/10/2019 em que vários comerciantes, entre eles o recorrido, expuseram e reclamaram da Câmara Municipal ... medidas destinadas a, além do mais, evitar e compensá-los “da perda de clientela fixa e pontual - de passagem”, e “garantir a sustentabilidade financeira das empresas face aos prejuízos imediatos decorrentes da quebra total ou parcial do volume de negócios”. Daqui resulta, pois, como também concluiu o tribunal recorrido, que “ao subscrever a missiva de 28-10-2019 o réu está a assumir que aquelas obras também provocaram perda de clientes”.

Finalmente, não se olvida que a localização de um e de outro estabelecimento, apesar de situados na mesma rua, é distinta e tem impacto nas escolhas dos consumidores. A este propósito, as testemunhas HH, KK e ainda as testemunhas II e GG explicaram bem que a diferente localização do estabelecimento do recorrido sito em frente ao ..., porque mais central, mais movimentado e mais bem servido designadamente de transportes, é mais atraente para clientela do que o estabelecimento sito no n.º ... da mesma Rua ..., apesar de este ser um R/C com montra para a rua. A testemunha HH acrescentou que apesar de o novo ter óptimas condições se o ... tivesse as mesmas condições preferia o ..., não constituindo as escadas para o 1.º andar impedimento a essa preferência, o que reforça a ideia já transmitida por esta

testemunha de que foi o estado das instalações do estabelecimento ... que a afastaram enquanto cliente. Por sua vez, a testemunha FF disse que o salão ... era frequentado também por turistas, o que, em face do conhecido turismo na baixa do Porto, em particular junto ao Mercado ..., bem se compreende como algo distintivo relativamente ao salão sito no n.º ... da mesma Rua ... onde o movimento, como salientou a testemunha GG, inclusive turístico, não é tão intenso. Não obstante, a verdade é que a mudança do estabelecimento do recorrido para uma zona menos central, ainda assim próxima do Mercado ..., não impediu as referidas testemunhas HH, II, e KK de continuarem a procurar os serviços do recorrido, declaradamente, ao menos no caso das duas primeiras testemunhas, no fim da pandemia por COVID 19.

Aliás, os rendimentos brutos do recorrido declarados à AT pela sua actividade de cabeleireiro (cfr. email de 12/07/2023) foram de 16.926,72 € em 2017; 17.007,37 € em 2018; 14.827,03 € em 2019; 9.311,88 € em 2020 e 22.998,91 € em 2021, o que, se sustenta uma estagnação dos rendimentos no ano de 2018 em relação ao ano de 2017 e uma descida em 2019 em relação a 2018, assim como, e mais significativa, em 2020 relativamente a 2019, também revela uma subida considerável de rendimentos em 2021 relativamente a todos os apontados anos anteriores.

Assim os elementos de que dispomos, sendo suficientes para considerar que a abertura do segundo estabelecimento constituiu uma alternativa à falta de condições do primeiro estabelecimento, não permitem dizer que nessa altura ou depois dela o recorrido tenha registado perda de clientes por causa dessa falta de condições.

Por outro lado, em face do impacto das obras de remodelação e reabilitação do mercado ... na circulação das pessoas nos anos de 2019/2020 no troço da Rua ... onde estava instalado o estabelecimento do recorrido e da pandemia por COVID 19 na livre circulação das pessoas e na livre frequência de estabelecimentos, designadamente de cabeleireiros, dos menores rendimentos declarados pelo recorrido à AT nos anos de 2019 e 2020 não é possível extrair-se que os mesmos se devem à perda de clientela provocada pela situação do estabelecimento do recorrido melhor descrita nos pontos 13 e 24 dos factos provados.

Nestes termos, a impugnação tem, nesta parte, de ser julgada procedente, e, consequentemente, **determina-se a eliminação do ponto 27 dos factos provados e o consequente ingresso da respectiva factualidade no elenco dos factos não provados.**

### **Pontos 29 e 30 dos factos provados**

Ponto 29 - Com a perda de clientela, o réu deixou de ter receitas capazes de



suportar as despesas inerentes ao funcionamento do estabelecimento, nomeadamente capacidade de pagamento de salários aos funcionários.

Ponto 30- Os funcionários que viram os seus salários atrasados, acabaram por sair da empresa, designadamente os trabalhadores EE e FF.

A respeito desta factualidade, o tribunal recorrido escreveu o seguinte “Os factos 29 e 30 foram confirmados em juízo, ainda em sede de costumes, pela testemunha FF, exactamente um dos funcionários do réu que viu os seus salários atrasados e que acabou por sair da empresa (o que vai de encontro ao teor do documento que sob o n.º 50 foi junto com a contestação), tendo a testemunha GG confirmado a saída da outra trabalhadora”.

Verdade que a testemunha FF, depois de dizer que trabalhou para recorrido de 2016 a 2020 e que se despediu porque este não pagava tendo-lhe por isso movido uma acção que já está resolvida (cfr. doc. 50 junto com a Contestação), acrescentou que saiu no segundo confinamento do COVID quando o estabelecimento ... já estava fechado, o que significa que, ao tempo, o volume do serviço prestado no estabelecimento do n.º ... não gerava receita suficiente para o pagamento do seu salário.

Outrossim, a testemunha GG mencionou que no salão do n.º ... estavam a trabalhar o FF (a testemunha FF) e a EE, que houve uma diminuição da clientela e que o FF e a EE acabaram por sair. Pese embora não tenha sido produzida qualquer outra prova acerca do motivo da saída da dita EE, afigura-se-nos, que neste contexto é possível inferir, à falta de qualquer outra razão explicativa para o efeito, que a saída da referida EE se prendeu igualmente com razões de ordem financeira que as declarações de rendimentos do recorrido supra referidas corroboram.

Em suma, o que vem de se dizer, de acordo com as regras da experiência, permite concluir que foi a perda de clientela que gerou perdas de receitas capazes de suportar as despesas inerentes ao funcionamento do estabelecimento, nomeadamente capacidade de pagamento de salários aos funcionários (ponto 29) e que os funcionários que viram os seus salários atrasados, acabaram por sair da empresa, designadamente os trabalhadores EE e FF (ponto 30).

O que sucede é que da prova produzida e analisada a propósito do ponto 27 dos factos provados não se colhe que a perda de clientela tenha sido provocada pela situação do estabelecimento descrita nos pontos 13 e 24 dos factos provados.

O que resulta, por um lado, dos factos provados (ponto 37 dos factos provados) e, por outro, da prova produzida nos termos sobreditos, é que para a perda de clientela contribuíram quer os constrangimentos decorrentes das obras de reabilitação do Mercado ... quer a pandemia por COVID 19.

Assim sendo, e porque a perda de rendimentos - que decorre da perda de clientela - foi alegada pela recorrente na Réplica (arts 38.º e 39.º), é possível, dispondo este tribunal de recurso de elementos para o efeito, proceder, mesmo oficiosamente, ao abrigo do art. 662.º, n.º 2, al. c) do CPC, à ampliação da matéria de facto com a descrita perda de clientela provocada pela pandemia por COVID 19 (neste sentido *vide* acórdão da RP de 24/03/2025, proc. 7718/22.5T8PRT.P1, rel. Carlos Gil, *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Neste conspecto, decide-se manter o teor do ponto 30 dos factos provados, e alterar o ponto 29 dos factos provados, cuja redacção passará a ser a seguinte:

**Ponto 29 - Com a perda de clientela a que se refere o ponto 37 dos factos provados e a decorrente das medidas de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2, o réu deixou de ter receitas capazes de suportar as despesas inerentes ao funcionamento do estabelecimento, nomeadamente capacidade de pagamento de salários aos funcionários.**

#### **Ponto 32 dos factos provados**

32. Até à data de entrada da contestação a autora não procedeu a qualquer obra.

Em face do teor da assentada donde se colhe que a recorrente demoliu uma parede existente no cabeleireiro, uma vez que o cabeleireiro o advertira que a mesma constitua um perigo para a segurança da confeitaria, o que, segundo a testemunha MM, aconteceu em 2020, é forçoso reconhecer que, tendo a Contestação sido apresentada a 25/05/2022, **o ponto 32 dos factos provados não corresponde à realidade e como tal determina-se a sua eliminação e o consequente ingresso da respectiva factualidade no elenco dos factos não provados.**

#### **Ponto 35 dos factos provados**

35-O réu perdeu a imagem comercial do estabelecimento.

Como se disse a respeito do ponto 27 dos factos provados, a localização do estabelecimento sito em frente ao Mercado ... é, na descrição das testemunhas aí mencionadas, mais central, mais bem servido de transportes e mais movimentado do que aquele que está instalado no n.º ... da mesma rua, tornando este menos atractivo, e aquele, nas palavras da testemunha II, mais carismático, o que, inevitavelmente, interfere na imagem comercial do estabelecimento, tornando-o, porque afastado para a periferia do centro, menos exposto. Sendo válidos, estes dados que foi possível colher da prova produzida, por si, não demonstram que o réu perdeu a imagem comercial do

estabelecimento, tanto mais que as testemunhas HH, II e KK não deixaram por isso de procurar os serviços do recorrido, não foram identificados quaisquer clientes que não tenham continuado com o recorrido no seu novo cabeleireiro, nem se apurou qualquer impacto real na procura dos serviços do recorrido a que a sua imagem comercial dá cobertura.

Assim sendo, quanto a este particular julga-se procedente o recurso, e, eliminando-se o ponto 35 dos factos provados, determina-se a transferência do facto correspondente para o rol dos factos não provados.

### **Ponto 37 dos factos provados**

37- Também por causa de tais constrangimentos [encerramento da Rua ... entre o tramo da Rua ... e a Rua ... em consequência das obras do Mercado ...], a actividade do estabelecimento explorado pelo réu no locado sito na Rua ..., no Porto, teve perda de clientes.

Do documento 3 junto com a Réplica - melhor identificado a respeito da impugnação do ponto 27 - assim como do documento 4 junto com o mesmo articulado - relatório acerca da compensação a atribuir aos comerciantes designadamente da Rua ... (troço compreendido entre a Rua ... e a Rua ...), se pode extrair-se que o recorrido, como outros comerciantes da Rua ..., perderam clientes durante o período das obras de reabilitação o Mercado ..., já não pode concluir-se, porque esses documentos, ainda que o afirmem, são insuficientes para o efeito, que a actividade do recorrido tenha praticamente deixado de existir, como se refere naquele documento 3, sob o ponto II, II. Improcede, pois, a impugnação deste ponto que se mantém com a redacção elaborada pelo tribunal *a quo*.

### **Ponto 39 dos factos provados**

39. Nessa sequência, em Fevereiro de 2020, a Câmara Municipal ... veio a atribuir ao réu uma compensação indemnizatória por força dos prejuízos financeiros decorrentes da referida obra pública, durante o período compreendido entre 20 de Agosto de 2019 a 31 de Dezembro de 2020, no valor de € 1.000,00 (que o município entendeu corresponder a uma perda de 30% durante o período das obras).

Pretende a recorrente que deste ponto seja eliminado o último segmento. Do documento 4 junto com a réplica que constitui o relatório de avaliação das compensações atribuídas aos comerciantes designadamente da Rua ... verifica-se que as mesmas resultam de cálculos assentes em estimativas que para os autos não relevam.

Assim sendo, por ser irrelevante para o objecto dos autos, **o tribunal considera o apontado segmento - que o município entendeu**

**corresponder a uma perda de 30% durante o período das obras - não escrito.**

#### **Ponto 40 dos factos provados**

40-Tendo a referida compensação indemnizatória sido determinada com base na análise dos documentos contabilísticos fornecidos pelo réu e, após, foi extrapolado uma média actualizada das vendas e serviços para o período de 16 meses compreendido entre 20 de Agosto de 2019 e 31 de Dezembro de 2020, no valor de €16.135,00.

Quanto a este ponto, a recorrente entende que nele deve constar a identificação dos elementos utilizados para determinar o valor da compensação. Todavia, o método e elementos de que a Câmara Municipal se socorreu para fixar a compensação devida ao recorrido não é facto que importe apurar no objecto desta causa.

Deste modo, decide-se pela improcedência da presente pretensão recursória.

#### **Pontos 41 e 42 dos factos provados**

41-Já em Agosto do ano de 2019, o réu tinha em exploração um outro estabelecimento comercial afecto à actividade comercial de cabeleireiro na mesma Rua ..., mais propriamente, no número ..., isto é, em troço não afectado pelas obras de restauro e modernização do Mercado ....

42-Estabelecimento esse com acesso directo à via pública e no qual já desde aquele ano de 2019, o réu vem exercendo a sua actividade comercial de cabeleireiro.

A recorrente defende que estes pontos deveriam ter o seguinte conteúdo:

41. Desde o ano de 2014, o R. tem em exploração um outro estabelecimento comercial afeto à atividade comercial de cabeleireiro na mesma Rua ... onde se situa o locado, mais propriamente, no número ....

42. Estabelecimento esse com acesso directo à via pública e no qual já desde aquele ano de 2014, o réu vem exercendo a sua actividade comercial de cabeleireiro.

Verdade que o recorrido em julgamento situou em 2014 a abertura do estabelecimento no n.º ... da Rua .... Todavia, como se referiu a propósito do ponto 27, a testemunha FF disse que trabalhou para o R. desde 2016 a 2020 tendo ido inaugurar aquele estabelecimento. Não se podendo, pois, dar como provado que a abertura do novo estabelecimento foi anterior a 2014, pode, em todo o caso, considerar-se demonstrado que essa abertura foi em 2016.

Para mais, o n.º ... da Rua ... não se situa no troço situado entre a Rua ... e a Rua ..., que, juntamente com a Rua ..., foi afetado pela redução de tráfego por força das obras de reabilitação do Mercado ... (cfr. doc. 4 junto com a Réplica,

pág. 4), e, como tal, não se existe motivo para não manter o segmento final do ponto 41.

Deste modo, **altera-se a redacção dos pontos 41 e 42**, que passarão a ter a seguinte redacção:

**41- Desde o ano de 2016, o réu tinha em exploração um outro estabelecimento comercial afecto à actividade comercial de cabeleireiro na mesma Rua ..., mais propriamente, no número ..., isto é, em troço não afectado pelas obras de restauro e modernização do Mercado ....**

**42-Estabelecimento esse com acesso directo à via pública e no qual já desde aquele ano de 2016, o réu vem exercendo a sua actividade comercial de cabeleireiro.**

A par da impugnação da decisão da matéria de facto pediu a recorrente a este tribunal que fosse aditado ao elenco dos factos provados determinada factualidade que identifica como pontos 12.1, 12.2, 24.1, 24.2, 43 e 44. Vejamos cada um desses pontos.

### **Ponto 12.1**

12.1 - Desde, pelo menos, o ano de 2015 que a sala das traseiras não é usada pelo R. como sala de massagens ou para qualquer outra finalidade de atendimento dos clientes.

Tem sido entendimento generalizado da jurisprudência superior que o conhecimento pela Relação da impugnação da decisão da matéria de facto ou da sua ampliação só se justifica se tiver por objecto factos com interesse para a decisão final do litígio segundo as diferentes soluções plausíveis de direito que a mesma comporte. A este respeito, no acórdão da RP de 28/04/2025 (proc. 596/21.3T8FLG.P1, rel. Miguel Baldaia de Moraes), pode ler-se que “a impugnação da decisão proferida sobre a matéria de facto, visa, em primeira linha, alterar o sentido decisório sobre determinada materialidade que se considera incorretamente julgada. Mas este instrumento processual tem por fim último possibilitar alterar a matéria de facto que o tribunal recorrido considerou provada ou não provada, para, face à nova realidade a que por esse caminho se chegou, se possa concluir que, afinal, existe o direito que foi invocado, ou que não se verifica um outro cuja existência se reconheceu. O seu efetivo objetivo é, portanto, conceder à parte uma ferramenta processual que lhe permita modificar a matéria de facto considerada provada ou não provada, de modo a que, por essa via, obtenha um efeito juridicamente útil ou relevante. Se, por qualquer motivo, o facto a que se dirige aquela impugnação for irrelevante para a decisão a proferir, então torna-se inútil a atividade de

reapreciar o julgamento da matéria de facto, pois, nesse caso, mesmo que, em conformidade com a pretensão do recorrente, se modifique o juízo anteriormente formulado, sempre o facto que agora se considerou provado ou não provado continua a ser juridicamente inócuo ou insuficiente. Quer isto dizer – conforme vem sendo entendido-, que não há lugar à reapreciação da matéria de facto quando o facto concreto objecto da impugnação não for suscetível de, face às circunstâncias próprias do caso em apreciação, ter relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma atividade processual que se sabe, de antemão, ser inconsequente” (in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Transpondo para o caso dos autos, verifica-se que a não utilização de um espaço, no caso a sala traseira para finalidade de atendimento de clientes, nem por isso significa que esse espaço seja desconsiderado na apreciação da relação locatícia objecto dos autos. Nessa medida, o que importa é a inclusão, indiscutível, da referida sala traseira no espaço objecto da sublocação, e, com essa característica, ainda que não destinada ao atendimento directo dos clientes, a sua relevância como fundamento da excepção de não cumprimento invocada pelo recorrido e do seu pedido reconvenicional.

Assim, enquanto factualidade essencial, ainda que concretizadora ou complementar, conclui-se pela irrelevância da factualidade vertida sob o ponto 12.1 para a decisão final da causa.

Improcede, assim, a pretendida ampliação da matéria de facto.

## **Ponto 12.2**

12.2 – Desde, pelo menos, o ano de 2015, que o R. vem afetando, unicamente, a sala da frente, a sala interior, o corredor de acesso, e o WC à atividade de cabeleireiro e estética, destinando, desde, pelo menos, tal data, a sala das traseiras a local onde os funcionários faziam as suas refeições e a local de secagem das toalhas usadas na sua atividade, por respeito ao ano de 2016, até que se tornou, por ação do R., numa sala desarrumada e um local de depósito de lixo.

Relativamente aos factos vertidos sob este ponto 12.2, deve dizer-se que em relação aos anunciados na primeira parte - Desde, pelo menos, o ano de 2015, que o R. vem afetando, unicamente, a sala da frente, a sala interior, o corredor de acesso, e o WC à atividade de cabeleireiro e estética - se verifica a mesma irrelevância para a decisão a proferir sobre o objeto desta acção, porquanto, essencial para o efeito não são as divisões do locado que o recorrido destina ao atendimento dos clientes, mas antes a alegada falta de condições do espaço locado para o exercício da actividade de cabeleireiro do recorrido.

Todavia, quanto aos demais factos – “destinando, desde, pelo menos, tal data [o ano de 2015], a sala das traseiras a local onde os funcionários faziam as

suas refeições e a local de secagem das toalhas usadas na sua atividade, por respeito ao ano de 2016, até que se tornou, por ação do R., numa sala desarrumada e um local de depósito de lixo” (cfr. art. 47.º da Réplica) - a recorrente imputa ao recorrido a degradação da sala traseira.

Se é certo que a testemunha FF, com conhecimento directo sobre o assunto porque como funcionário acedia ao espaço, afirmou que a sala das traseiras era para almoçar ou algo do género, que lá tinha uma mesa, cadeiras, micro-ondas, cordas para estender algumas toalhas, o certo é que destes factos não se pode extrair como consequência necessária a degradação do espaço, ou sequer que o mesmo se tenha tornado numa sala desarrumada e um local de depósito de lixo ou que seja este, e não o descrito nos pontos 18 a 22, o estado em que se encontra a dita sala traseira.

Desta feita, improcede, uma vez mais, a pretendida ampliação da matéria de facto.

#### **Ponto 24.1**

24.1 - O estado do locado descrito nos pontos 13. a 24. supra foi constatado em 15/03/2024, pelos senhores peritos nomeados nos autos.

Esta matéria é absolutamente irrelevante para a decisão dos autos. O que merece ser apreciado e decidido pelo tribunal, e não sucede com o facto vertido neste ponto, são os factos constitutivos do direito da recorrente e os constitutivos da excepção invocada e do pedido do recorrido, o que obteve a resposta, como provados uns e não provados outros por parte do tribunal. Para mais do exposto quanto à impugnação da decisão relativa à matéria vertida sob o ponto 26 decorre que não foi só em 15/03/2024 que o locado se apresentava no estado descrito nos pontos 13 a 24.

É, pois, de improceder, o aditamento pretendido.

#### **Ponto 24.2**

24.2 A sala da frente (única equipada como espaço de cabeleireiro), a sala interior (destinada a gabinete de estética), o corredor e o WC encontravam-se, à data da vistoria realizada em 15/03/2024, pelos senhores peritos, em regular e razoável estado de conservação.

A matéria contida neste ponto mais não é do que um juízo de valor, naturalmente, conclusivo, reservado para o âmbito da aplicação do Direito aos factos.

Decide-se, portanto, não incluir a matéria deste ponto no complexo fatual dos autos.

#### **Pontos 43 e 44**

43. O estabelecimento referido em 41 e 42 começou a ser frequentado pelos clientes que frequentavam o explorado no locado, desde, pelos menos, o ano de 2016.

44. O R. auferiu rendimentos provenientes da prestação de serviços no ano de 2017 no valor de € 16.923,72, no ano de 2018 no valor de € 17.007,37, no ano de 2019 no valor de € 14.827,03, no ano de 2020 no valor de € 9.311,88, e no ano de 2021 no valor de € 22.998,91.

O conhecimento destes factos são factos instrumentais relativamente ao tema da perda da clientela e de rendimentos do recorrido. Enquanto tal, porém, como já tivemos oportunidade de dizer, têm valor meramente probatório - oportunamente, apreciado a propósito do ponto 27 dos factos provados - sem natureza para serem objecto de decisão autónoma, pelo que se decide pela improcedência da ampliação requerida.

Em função da decisão que antecede relativa à matéria de facto, reformula-se o elenco dos factos provados e não provados como de seguida se reproduz (com os pontos alterados a negrito):

“Factos provados:

1. Por escritura pública de 15-03-1956, a sociedade B..., Lda. declarou dar de sublocação a BB, o primeiro andar, de que a sociedade que representa é arrendatária, do prédio pertencente a CC, sito na Rua ..., ..., inscrito na matriz sob o artigo ..., para uso exclusivo como cabeleireiro de senhoras, conforme documento n.º 2, junto com a contestação que no mais se dá por integralmente reproduzido.

2. A sociedade B..., Lda foi incorporada, por fusão, na sociedade C..., SA, com o número de pessoa colectiva ....

3. Por escritura pública, celebrada em 13-01-1999, DD, na qualidade de liquidatário judicial, na falência da sociedade comercial C..., SA, pessoa colectiva n.º ..., declarou trespassar a A..., Lda”, que declarou aceitar tal trespassasse, o “estabelecimento comercial destinado a fábrica de confeitaria, pastelaria, charcutaria, cafetaria, snack-bar e restaurante, instalado na sub-cave, cave, rés-do-chão, primeiro, segundo e terceiro andares do prédio urbano, sito na Rua ..., com os nºs ... a ..., de polícia, freguesia ..., concelho do Porto, inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo ...”.

4. O réu sucedeu na posição de sublocatário do primitivo arrendatário BB, em data não posterior a 23.11.1995.

5. Autora e réu sempre reconheceram, reciprocamente, as respectivas posições de sublocadora e sublocatário desde, pelo menos, meados do ano de 1998

6. Tendo a autora sempre assegurado ao réu a posse do locado



correspondente ao primeiro andar do prédio identificado em 1., com entrada pelo n.º ... da Rua ....

7. Tendo o réu pago à autora a renda mensal, correspondente à contrapartida pela fruição do referido locado, que, desde mês de Outubro de 2014, inclusive, se cifra no montante de € 350,00 (trezentos e cinquenta euros), até ao último dia do mês a que disser respeito.

8. O réu deixou de proceder ao pagamento das rendas mensais desde o mês de Julho de 2020, inclusive, até à presente data.

9. O salão de cabeleireiro, estabelecimento comercial do réu, sito no primeiro andar do n.º ... da Rua ... na cidade do Porto, sempre funcionou de uma forma plena, tendo uma clientela diária numerosa, até cerca de 2016.

10. O réu tinha ao seu serviço três funcionários.

11. Já antes de meados de 2019, começaram a aparecer algumas marcas na estrutura do local, nomeadamente humidades e fissuras.

**12. O representante da autora solicitou ao réu a realização de obras na sala das traseiras do locado, para passagem de um tubo de exaustão, que vieram a ser realizadas entre os anos de 2017/2018.**

13. No salão principal é visível a humidade e fissuração em dois lugares distintos, na parede divisória do lado sul.

14. Apresenta vestígios de humidade na parede correspondente à empena poente, com manchas na pintura dessa parede, empolamentos e descasques da película de tinta.

15. O tecto falso do salão principal apresenta ligeiro abatimento localizado.

16. O revestimento em placas deste tecto falso apresenta manchas dispersas, que indiciam ter ocorrido teor de humidade excessivo.

17. No corredor existente entre o salão e o WC, são visíveis vestígios de humidade na parede da empena poente, com manchas na pintura, empolamentos e descasque da película de tinta.

18. Na sala das traseiras ocorreu queda de estuque de tecto, ficando o fasquio de madeira à vista, numa ampla área, localizada na parte posterior da sala e estendendo-se até à empena poente, havendo outra área de tecto deteriorada e tapada com placas de aglomerado.

19. Um tubo de exaustão, da confeitaria, introduzido pela autora, mantém-se a descoberto.

20. As paredes apresentam deficiente estado de conservação geral da pintura, com fissuração em algumas paredes divisórias.

21. Tem indícios de obras levadas a cabo pela autora, sem colocar a situação que antes existia antes dessas obras, com indícios de demolição, sem reposição dos acabamentos na zona da parede de encosto (reboco e pintura na parede sul).

22. O soalho apresenta-se deteriorado verificando-se a existência de tábuas apodrecidas que deixam à vista alguns buracos protegidos por placas de aglomerado de madeira, em zona localizada da sala, ao lado da empena nascente.

23. Na casa de banho verifica-se deterioração do tecto em placas de gesso cartonado em zona localizada sobre a base do chuveiro e a falta de seis peças de material cerâmico de revestimento de parede interior do lado poente, junto à porta de entrada.

24. A sala interior (denominada de depilação) apresenta ligeira fissuração na parede confinante com a antecâmara da sala das traseiras.

25. No dia 21 de Maio de 2021, de visita ao estabelecimento do réu, com a presença dos representantes da autora, constatou-se a situação em que o mesmo se encontrava, supra descrita.

26. Os clientes comentavam.

**27. Com a perda de clientela a que se refere o ponto 37 dos factos provados e a decorrente das medidas de resposta à situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS-CoV-2 o réu deixou de ter receitas capazes de suportar as despesas inerentes ao funcionamento do estabelecimento, nomeadamente capacidade de pagamento de salários aos funcionários.**

28. Os funcionários que viram os seus salários atrasados, acabaram por sair da empresa, designadamente os trabalhadores EE e FF.

29. Por carta datada de 11/01/2021, o réu, através de mandatário, alegando a ocorrência de uma “situação de impossibilidade de utilização do espaço sublocado para o exercício da actividade para que foi contratado”, comunicou à autora que continuaria “a não proceder ao pagamento da renda. Como é do vosso conhecimento aluiu parte do tecto das traseiras do salão. Logo que procedam às obras necessárias para utilização do locado para o fim a que foi destinado, o meu cliente reiniciará o pagamento das rendas, uma vez que atualmente não é possível o exercício de actividade de cabeleireiro (...)”.

30. A tabela de preços exposta no estabelecimento e a média de cliente e trabalhos diários executados no estabelecimento do réu, permitiria apurar valor diário/médio não concretamente determinado.

31. As despesas da actividade eram, em média mensal, a renda (350,00€), vencimentos de funcionários (em valor não concretamente apurado), despesas correntes (em valor também não concretamente apurado).

32. Em 20/08/2019, em consequência das obras de restauro e modernização do Mercado ..., levadas a cabo pela Câmara Municipal ..., a Rua ..., no tramo entre a Rua ... e a Rua ..., onde se localiza o imóvel identificado em 1.º, deixou de ser uma rua transitável por veículos e pessoas.

33. Também por causa de tais constrangimentos, a actividade do estabelecimento explorado pelo réu no locado sito na Rua ..., no Porto, teve perda de clientes.

34. O réu dirigiu à Câmara Municipal ..., por intermédio de advogado, exposição datada de 28/10/2019, destinada a solicitar, entre outros, que a Câmara Municipal ... disponibilizasse meios compensatórios da quebra do volume de negócios que atinge os titulares dos estabelecimentos existentes na zona afectada.

**35. Nessa sequência, em Fevereiro de 2020, a Câmara Municipal ... veio a atribuir ao réu uma compensação indemnizatória por força dos prejuízos financeiros decorrentes da referida obra pública, durante o período compreendido entre 20 de Agosto de 2019 a 31 de Dezembro de 2020, no valor de € 1.000,00.**

36. Tendo a referida compensação indemnizatória sido determinada com base na análise dos documentos contabilísticos fornecidos pelo réu e, após, foi extrapolado uma média actualizada das vendas e serviços para o período de 16 meses compreendido entre 20 de Agosto de 2019 e 31 de Dezembro de 2020, no valor de €16.135,00.

**37. Desde o ano de 2016, o réu tinha em exploração um outro estabelecimento comercial afecto à actividade comercial de cabeleireiro na mesma Rua ..., mais propriamente, no número ..., isto é, em troço não afectado pelas obras de restauro e modernização do Mercado ....**

**38. Estabelecimento esse com acesso directo à via pública e no qual já desde aquele ano de 2016, o réu vem exercendo a sua actividade comercial de cabeleireiro.**

Factos não provados

39. Em data anterior ao 15-11-1990, CC deu de arrendamento à autora o prédio destinado a comércio e serviços, sito na Rua ..., da União das Freguesias ..., ..., ..., ... e ..., concelho do Porto, inscrita na respectiva matriz predial urbana sob o artigo ...

40. Em tal data, o primeiro andar do prédio com entrada pelo n.º ... da Rua ..., destinado a comércio, encontrava-se subarrendado ao réu, para o exercício da actividade comercial de cabeleireiro, e, assim, permaneceu até ao presente.

41. Em média, executando em média 20 trabalhos, quer masculinos, quer femininos, até meados de 2019.

42. O representante da autora quando solicitou ao réu a realização de obras na sala massagens, para passagem do tubo de exaustão fez a promessa de que logo que as mesmas findassem procederia à reparação total do espaço do

estabelecimento

43. O réu assentiu, pois tinha-lhe sido prometido reparar todo o estabelecimento.

44. Findas as obras de instalação do tudo de exaustão pela autora, ficou o réu a aguardar pela realização das obras prometidas que nunca mais ocorreram.

45. No salão principal são visíveis rachadelas nos tectos,

46. No corredor existente entre o salão e o WC, são visíveis deteriorações nos tectos.

47. O tecto falso do salão principal ameaça ruir a qualquer momento.

48. Na casa de banho verificam-se outras deteriorações das paredes e deteriorações do chão e azulejos partidos.

49. Ocorrem fissuras do tecto.

50. Ocorrência de outros danos no salão principal.

51. Em Maio/Junho de 2020, o réu comunicou à autora na pessoa do seu gerente, que não iria proceder ao pagamento da renda respeitante ao mês de Julho/2020, enquanto não procedesse às reparações e obras necessárias no estabelecimento para o seu funcionamento normal, suspenderia o pagamento das rendas que se vencessem entretanto.

52. Em Dezembro 2020, por carta enviada pelo seu advogado, o réu, reafirmou a sua posição

53. Entre 1 de Julho de 2020, data de encerramento das portas do encerramento do cabeleireiro, até à data de propositura da acção, durante 482 dias úteis, o salão de cabeleireiro do réu estaria em funcionamento.

54. A recuperação da imagem comercial, a reputação e o bom nome do reconvinte irá demorar mais de um ano após a tomada do estabelecimento depois de efectuadas as obras.

55. Na vistoria de 21/05/2021 foi constatado por todos os presentes, incluindo o réu, que apenas existam umas manchas de humidade visíveis na parede da lateral do prédio que confronta com um prédio vizinho, decorrentes de infiltrações de água causadas pelas obras de reabilitação profundas que ali decorrem já desde o ano de 2018.

56. Antes da missiva de 11-01-2021 nunca o réu, por si ou através de mandatário invocou perante a autora a ocorrência de uma situação de impossibilidade do estabelecimento para o exercício da actividade para que foi contratado e que por tal facto não iria proceder ao pagamento da renda”.

57. **Tal [a situação descrita nos pontos 13 a 24] contribuiu para a perda de clientela, mesmo de clientes antigos.**

58. **Até à data de entrada da contestação a autora não procedeu a qualquer obra.**

59. **O réu perdeu a imagem comercial do estabelecimento.**

\*

### **3.2.3.Reapreciação da decisão de mérito da acção**

Definido o complexo factual dos autos, importa, no que respeita ao seu enquadramento jurídico, conhecer das questões apresentadas pela recorrente, que se podem discriminar nos seguintes termos:

- ii) da nulidade do contrato de subarrendamento por falta de forma (conclusões TT) a ZZ));
- iii) da excepção de não cumprimento (conclusões AAA) a CCCC);
- iv) da nulidade da sentença por excesso de pronúncia (conclusões DDDD) a IIII);
- v) da resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas (conclusão JJJJ));
- vi) dos pedidos reconventionais (conclusões KKKK) a AAAAAA)).

#### **ii) Da nulidade do contrato de subarrendamento por falta de forma (conclusões TT) a ZZ))**

Da factualidade apurada, com interesse para a análise da questão em apreço colhe-se o seguinte:

- 1.Por escritura pública de 15-03-1956, a sociedade B..., L.da declarou dar de sublocação a BB, o primeiro andar, de que a sociedade que representa é arrendatária, do prédio pertencente a CC, sito na Rua ..., ..., inscrito na matriz sob o artigo ..., para uso exclusivo como cabeleireiro de senhoras, conforme documento n.º 2, junto com a contestação que no mais se dá por integralmente reproduzido.
2. A sociedade B..., L.da foi incorporada, por fusão, na sociedade C..., SA, com o número de pessoa colectiva ....
- 3.Por escritura pública, celebrada em 13-01-1999, DD, na qualidade de liquidatário judicial, na falência da sociedade comercial C..., SA, pessoa colectiva n.º ..., declarou trespassar a A..., L.da”, que declarou aceitar tal trespasse, o “estabelecimento comercial destinado a fábrica de confeitaria, pastelaria, charcutaria, cafetaria, snack-bar e restaurante, instalado na sub-cave, cave, rés-do-chão, primeiro, segundo e terceiro andares do prédio urbano, sito na Rua ..., com os nºs ... a ..., de polícia, freguesia ..., concelho do Porto, inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo ...”.
4. O réu sucedeu na posição de sublocatário do primitivo arrendatário BB, em data não posterior a 23.11.1995.
5. Autora e réu sempre reconheceram, reciprocamente, as respectivas posições de sublocadora e sublocatário desde, pelo menos, meados do ano de 1998.
6. Tendo a autora sempre assegurado ao réu a posse do locado

correspondente ao primeiro andar do prédio identificado em 1., com entrada pelo n.º ... da Rua ....

Pinto Furtado diz-nos que “[c]omo espécie do género subcontrato, o subarrendamento é influenciado no seu regime e subsistência pelo contrato base – o contrato de arrendamento – por cuja disciplina fundamental se pautará, naquilo em que a lei for omissa especificamente quanto ao subarrendamento” (*in* “Manual De Arrendamento Urbano”, Vol. II, 4.ª Edição Actualizada, Almedina, pág. 643).

Dos factos que agora convocamos resulta que foi a sociedade B..., Lda., mais tarde incorporada por fusão na sociedade C..., S.A., que, na qualidade de arrendatária, sublocou por escritura pública de 15/03/1956 o primeiro andar do prédio sito na Rua ..., ... a BB, a quem, o recorrido sucedeu na posição de sublocatário, em data não posterior a 23/11/1995, e que, por trespasse celebrado por escritura pública de 13/01/1999, se seguiu a transmissão à recorrente do estabelecimento comercial instalado na subcave, cave, rés-do-chão, primeiro, segundo e terceiro andares daquele prédio. Da factualidade provada não consta a causa da sucessão do recorrido na posição do sublocatário BB nem a data concreta em que essa sucessão ocorreu.

De acordo com o art. 7.º, n.º 2, al. b) do RAU, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15/10, que entrou em vigor 30 dias após a sua publicação, os arrendamentos – e também os subarrendamentos – para comércio, como sucede no caso, deviam ser reduzidos a escritura pública.

Para os contratos de arrendamento para comércio celebrados anteriormente regia o art. 1029.º do CC, que, no seu n.º 1, al. b), impunha igualmente a redução a escritura pública. Porém, com as alterações introduzidas neste preceito legal pelo DL n.º 67/75, de 19/02, o seu n.º 3 passou a prever que no caso da alínea b) do n.º 1, a falta de escritura pública era sempre imputável ao locador e a respectiva nulidade só poderia ser invocada pelo locatário, que poderia fazer a prova do contrato por qualquer meio (cfr. art. 12.º, n.º 2, 1.ª parte do CC; com interesse, Baptista Machado, *in* “Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador”, Almedina, Coimbra, 1987, pág. 233 e entre outros acórdão do STJ de 17/03/2016, proc. 2234/11.3TBFAF.G1.S1; rel. Lopes do Rego, *in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Nestas circunstâncias, ou seja, na situação dos autos, caso BB tenha transmitido ao recorrido a sua posição no contrato de sublocação que celebrou em 1956 com a sociedade B..., Lda., e o tenha feito entre 19/02/1975 (cfr. art. 3.º do citado DL 67/75) e 14/11/1990, a forma exigida para o efeito era a escritura pública (cfr. art. 425.º do CC), sob pena de nulidade (cfr. art. 220.º do CC), porém, invocável não pelo locador/sublocador mas apenas pelo locatário/sublocatário, que pode fazer a prova do contrato por qualquer meio

(sobre as relações entre arrendatário e subarrendatário veja-se Aragão Seia, in “Arrendamento Urbano Anotado e Comentado”, Almedina, pág. 207).

Ora, o recorrido, sublocatário, não invocou a nulidade do contrato de transmissão para si da posição de sublocador do referido BB, e da factualidade apurada consta que autora e réu sempre reconheceram, reciprocamente, as respectivas posições de sublocadora e sublocatária desde, pelo menos, meados do ano de 1998 (ponto 5 dos factos provados), como, de resto, havia sido alegado pela recorrente (art. 4.º da PI) que igualmente reconheceu, nos seus articulados, que o primeiro andar do prédio em causa, com entrada pelo n.º ... da Rua ... está subarrendado ao recorrido (arts. 3.º e ss. da PI).

Aliás, como vimos, foi dado como provado que o recorrido sucedeu na posição de sublocatário BB em data não posterior a 23/11/1995 (ponto 4 dos factos provados), o que, comportando a descrita realidade da cessão da posição contratual do segundo para o primeiro, e não tendo sido objecto de impugnação recursória, se tem de ter como assente.

Para mais, com o trespasse a que se refere o ponto 3 dos factos provados, transmitiu-se para a recorrente a posição de arrendatária do prédio, e com ela a posição de sublocadora do respectivo primeiro andar.

Por tudo o que vem de se dizer, conclui-se que dos factos provados não resulta a nulidade do apurado contrato de subarrendamento dos autos e, como tal, julga-se improcedente a respectiva pretensão da recorrente.

### iii) **Da excepção de não cumprimento (conclusões AAA) a CCCC)**

De acordo com o art. 428.º, n.º 1 do CC, se nos contratos bilaterais não houver prazos diferentes para o cumprimento das prestações, cada um dos contraentes tem a faculdade de recusar a sua prestação enquanto o outro não efectuar a que lhe cabe ou não oferecer o seu cumprimento simultâneo.

Antunes Varela esclarece que a “*exceptio non adimpleti contractus*” a que se refere este artigo pode ter lugar nos contratos com prestações correspectivas ou correlativas, isto é, interdependentes, sendo uma o motivo determinante da outra. É o que se verifica nos contratos tradicionalmente chamados bilaterais ou sinalagmáticos.

É necessário ainda que não estejam fixados prazos diferentes para as prestações, pois, neste caso, como deve ser cumprida uma delas antes da outra, a *exceptio* não teria razão de ser. Vajam-se, no entanto, as excepções do artigo seguinte.

É evidente, por outro lado, que, mesmo estando o cumprimento das prestações sujeito a prazos diferentes, a *exceptio* poderá sempre ser invocada pelo contraente cuja prestação deva ser efectuada depois da do outro, apenas não podendo ser oposta pelo contraente que deveria cumprir primeiro...

Para que a *exceptio* se aplique, não basta que o contrato seja obrigatório, ou crie obrigações para ambas as partes: é necessário que as obrigações seja, como se disse, correspectivas ou correlativas, que uma seja o sinalagma da outra...

Dentro dos próprios contratos bilaterais, interessa ver quais são as prestações interdependentes (ainda que se trate de obrigações acessórias...visto que outras podem existir ao lado delas na relação contratual e a *exceptio* só aproveita às primeiras. A obrigação de pagar a renda, imposta ao locatário, faz parte do sinalagma contratual, na medida em que se contrapõe à obrigação fundamental, imposta ao locador, de proporcionar o gozo da coisa ao locatário. Mas já o mesmo não sucede com a obrigação de restituir a coisa locada, uma vez finda a locação, nem com a obrigação de indemnização das benfeitorias” (in “Código Civil Anotado, Volume I, 4.ª Edição Revista e Atualizada, Coimbra Editora, Limitada, 1987, pág. 405/6).

Porque assim, Fernando de Gravato de Moraes alerta para que “há que responder a certas questões para apurar, em concreto, se é viável o emprego da *exceptio*:

- por um lado, se houve privação total ou parcial do gozo do imóvel, pois só nestes casos se pode suscitar a invocação da excepção de não cumprimento pelo arrendatário; e
- por outro lado, se tal privação é imputável ao senhorio ou ao arrendatário, sendo que só naquele caso é que se suscita a invocação do meio de defesa em causa”.

Acresce que, prossegue o mesmo autor, “há igualmente que considerar a específica situação que está na base da invocação da *exceptio* (v.g. se está em causa um vício da coisa, a falta da licença de utilização do imóvel) para avaliar adequadamente a sua fundamentação.

Repare-se que a falta de pagamento só pode ser total se o prédio não realiza cabalmente o fim a que é destinado, carecendo o mesmo das qualidades asseguradas no início do contrato” (in “Falta de Pagamento da Renda no Arrendamento Urbano”, Almedina, pág. 206/7).

Quanto à prática judiciária, este autor informa da utilização frequente pelo arrendatário da excepção de não cumprimento, dando conta de várias decisões judiciais a pronunciar-se sobre o caso (*loc. cit.*, pág. 209).

De facto, existem inúmeras situações em que os tribunais se têm debruçado sobre a falta de pagamento das rendas com base na excepção de não cumprimento do contrato pelo senhorio (entre outros, os acórdão da RP de 1/06/2023, proc. 6928/22.0T8VNG-A.P1, rel. Ana Vieira; acórdão da RL de 23/02/2023, proc. 8176/21.7T8LSB-B.L1-8, rel. Teresa Sandiães; acórdão da RP de 4/07/2013, proc. 858/12.0TJPRT.P1, rel. Maria Amália Santos, e acórdão



da RP de 5/05/2008, proc. 0850703, rel. Anabela Luna de Carvalho), de que se destaca o acórdão da RG de 3/03/2016 (Proc. 328/14.2T8VCT.G1; rel. Jorge Seabra), cujo sumário, na parte com interesse, se transcreve: “2. A excepção de não cumprimento do contrato é de admitir sempre que, existindo um nexo de causalidade ou de correspectividade entre as prestações, ocorra um desequilíbrio, injustificado e contrário à boa-fé, entre as prestações a cargo das partes contraentes, configurando-se a exceptio como um meio de repôr o dito equilíbrio (sinalagma) contratual.

3. Destarte, por princípio, a excepção de não cumprimento do contrato é aplicável no âmbito do contrato de arrendamento.

4. Todavia, regra geral, a mora do senhorio na realização de obras não justifica a invocação da exceptio, por inexistência de correspectividade entre a obrigação de pagamento da renda a cargo do arrendatário e a obrigação do senhorio de efectuar, em determinadas condições, obras no locado; Só assim não será se a omissão das ditas obras implicar directamente com o gozo do imóvel, gerando uma situação de privação, total ou parcial, desse gozo por parte do arrendatário.

5. Por outro lado, ainda, a circunstância de o locado, por força de vícios ou patologias supervenientes, não vier a proporcionar boas condições de habitabilidade, a exceptio apenas é de admitir se o arrendatário ficar privado, total ou parcialmente, do gozo do locado, mas já não o será se, a despeito de tais patologias ou vícios, o arrendatário permanecer no gozo do mesmo, designadamente se aí continuar a habitar, assim como o respectivo agregado familiar.

6. Em tais condições, a falta de pagamento da renda por parte do arrendatário, a coberto da alegada exceptio, mostra-se injustificada e constitui justa causa de resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio.

7. A exceptio constitui uma excepção material dilatória, cujo ónus de alegação e prova (do respectivo substracto factual) incumbe ao arrendatário”.

Efectivamente, de entre as obrigações do locatário, previstas no art. 1038.º do CC, destaca-se a de pagar a renda ou aluguer (art. 1038.º, al. a) do CC), que, do lado do locador, tem, como contrapartida, a obrigação de assegurar ao locatário o gozo da coisa locada para os fins a que a mesma se destina (cfr. arts. 397.º, 406.º, n.º 1 e 1022.º do CC).

Da factualidade apurada, com interesse para a questão ora em apreço, surpreende-se o seguinte:

O réu deixou de proceder ao pagamento das rendas mensais desde o mês de Julho de 2020, inclusive, até à presente data (ponto 8).

O salão de cabeleireiro, estabelecimento comercial do réu, sito no primeiro andar do n.º ... da Rua ... na cidade do Porto, sempre funcionou de uma forma

plena, tendo uma clientela diária numerosa, até cerca de 2016 (ponto 9).

Já antes de meados de 2019, começaram a aparecer algumas marcas na estrutura do local, nomeadamente humidades e fissuras. (ponto 11).

O representante da autora solicitou ao réu a realização de obras na sala das traseiras do locado, para passagem de um tubo de exaustão, que vieram a ser realizadas entre os anos de 2017/2018 (ponto 12 alterado por este tribunal).

No salão principal é visível a humidade e fissuração em dois lugares distintos, na parede divisória do lado sul (ponto 13).

Apresenta vestígios de humidade na parede correspondente à empena poente, com manchas na pintura dessa parede, empolamentos e descasques da película de tinta (ponto 14).

O tecto falso do salão principal apresenta ligeiro abatimento localizado (ponto 15).

O revestimento em placas deste tecto falso apresenta manchas dispersas, que indiciam ter ocorrido teor de humidade excessivo (ponto 16).

No corredor existente entre o salão e o WC, são visíveis vestígios de humidade na parede da empena poente, com manchas na pintura, empolamentos e descasque da película de tinta (ponto 17).

Na sala das traseiras ocorreu queda de estuque de tecto, ficando o fasquio de madeira à vista, numa ampla área, localizada na parte posterior da sala e estendendo-se até à empena poente, havendo outra área de tecto deteriorada e tapada com placas de aglomerado (ponto 18).

Um tubo de exaustão, da confeitaria, introduzido pela autora, mantém-se a descoberto (ponto 19).

As paredes apresentam deficiente estado de conservação geral da pintura, com fissuração em algumas paredes divisórias (ponto 20).

Tem indícios de obras levadas a cabo pela autora, sem colocar a situação que antes existia antes dessas obras, com indícios de demolição, sem reposição dos acabamentos na zona da parede de encosto (reboco e pintura na parede sul) – ponto 21.

O soalho apresenta-se deteriorado verificando-se a existência de tábuas apodrecidas que deixam à vista alguns buracos protegidos por placas de aglomerado de madeira, em zona localizada da sala, ao lado da empena nascente (ponto 22).

Na casa de banho verifica-se deterioração do tecto em placas de gesso cartonado em zona localizada sobre a base do chuveiro e a falta de seis peças de material cerâmico de revestimento de parede interior do lado poente, junto à porta de entrada (ponto 23).

A sala interior (denominada de depilação) apresenta ligeira fissuração na parede confinante com a antecâmara da sala das traseiras (ponto 24).

No dia 21 de Maio de 2021, de visita ao estabelecimento do réu, com a presença dos representantes da autora, constatou-se a situação em que o mesmo se encontrava, supra descrita (ponto 26).

Por carta datada de 11/01/2021, o réu, através de mandatário, alegando a ocorrência de uma “situação de impossibilidade de utilização do espaço sublocado para o exercício da actividade para que foi contratado”, comunicou à autora que continuaria “a não proceder ao pagamento da renda. Como é do vosso conhecimento aluiu parte do tecto das traseiras do salão. Logo que procedam às obras necessárias para utilização do locado para o fim a que foi destinado, o meu cliente reiniciará o pagamento das rendas, uma vez que atualmente não é possível o exercício de actividade de cabeleireiro (...)” - ponto 29

Verifica-se, portanto, em primeira linha, que, por um lado, o recorrido deixou de proceder ao pagamento das rendas mensais desde o mês de Julho de 2020, inclusive, o que se mantém, e por outro que antes de meados de 2019 começaram a aparecer algumas marcas na estrutura do local, nomeadamente humidades e fissuras e que no dia 21/05/2021 o estabelecimento do recorrido apresentava:

- no salão principal humidade visível e fissuração em dois lugares distintos na parede divisória do lado sul; vestígios de humidade na parede correspondente à empena poente, com manchas na pintura dessa parede, empolamentos e descasques da película de tinta; ligeiro abatimento localizado no tecto falso do salão principal; manchas dispersas nas placas deste tecto falso que constituem o seu revestimento indiciadoras de ter ocorrido teor de humidade excessivo;
- no corredor existente entre o salão e o WC vestígios de humidade na parede da empena poente, com manchas na pintura, empolamentos e descasque da película de tinta;
- na sala das traseiras queda de estuque do tecto na sala das traseiras, ficando o fasquio de madeira à vista, numa ampla área, localizada na parte posterior da sala e estendendo-se até à empena poente, havendo outra área de tecto deteriorada e tapada com placas de aglomerado; tubo de exaustão da confeitaria a descoberto; paredes em deficiente estado de conservação geral da pintura, com fissuração em algumas paredes divisórias; indícios de obras levadas a cabo pela autora, sem colocar a situação que antes existia antes dessas obras, com indícios de demolição, sem reposição dos acabamentos na zona da parede de encosto (reboco e pintura na parede sul); soalho deteriorado com tábuas apodrecidas que deixam à vista alguns buracos protegidos por placas de aglomerado de madeira, em zona localizada da sala, ao lado da empena nascente;
- na casa de banho deterioração do tecto em placas de gesso cartonado na

zona localizada sobre a base do chuveiro e falta de seis peças de material cerâmico de revestimento de parede interior do lado poente, junto à porta de entrada;

- na sala interior (denominada de depilação) ligeira fissuração na parede confinante com a antecâmara da sala das traseiras.

Finalmente, por carta datada de 11/01/2021, o recorrido, alegando a ocorrência de uma “situação de impossibilidade de utilização do espaço sublocado para o exercício da actividade para que foi contratado”, comunicou à recorrente que continuaria “a não proceder ao pagamento da renda, dado que parte do tecto das traseiras do salão tinha aluído, exigindo desta a realização de obras necessárias para utilização do locado para o fim a que se destinava, e informando que reiniciaria o pagamento das rendas, uma vez que à data não era possível o exercício de actividade de cabeleireiro (...)”

É, justamente, na falta de pagamento das rendas vencidas desde o mês de Julho de 2020, inclusive, que a recorrente fundamenta o direito de, ao abrigo do art. 1083.º, n.º 2 do CC, pedir a resolução do contrato de subarrendamento de que o recorrido é sublocatário, assim como é na impossibilidade, provocada por anomalias não reparadas por aquela, do gozo do prédio que lhe está sublocado que este justifica a falta de pagamento daquelas rendas.

Do tecido factual de que dispomos, as anomalias que se colhem, limitadas até 21/05/2021 a humidades e fissuras em dimensão desconhecida, nesta data de 21/05/2021 e partir dela, além de humidades e fissuras na generalidades das instalações – salão principal, corredor, WC, sala de depilação – passaram a ser na sala traseira, queda de estuque do tecto, numa ampla área, e outra área também deteriorada, um tubo e exaustão à vista introduzido pela recorrente, tábuas do soalho apodrecidas deixando à vista buracos, e, na casa de banho, deterioração do tecto em placas de gesso cartonado e falta de seis peças de material cerâmico.

Ora, se até Maio de 2021 não se pode dizer que as humidades e fissuras do local sublocado, desconhecendo-se a dimensão, fossem impeditivas da actividade de cabeleireiro do recorrido, a partir daquela data, os problemas existentes no estabelecimento – humidades e fissuras comprovadamente presentes no salão principal, corredor, WC e sala de depilação, deterioração do tecto da casa de banho e da sala traseira, neste caso com estuque a cair, falta de peças de revestimento na casa de banho, soalho apodrecido e com buracos na sala traseira, onde é visível um tubo da exaustão do estabelecimento da recorrente – não permitem o funcionamento de um estabelecimento como o de cabeleireiro. Com efeito, um cabeleireiro destina-se a receber e a prestar no local serviços de cuidado pessoal, que implicam a permanência dos clientes nas respectivas instalações por períodos mais ou

menos prolongados, muitas vezes durante horas, numa exposição do corpo e da intimidade, que, além de condições de salubridade e segurança, exige qualidade, higiene, limpeza e asseio, inclusive das respectivas instalações, mesmo daquelas que não estão directamente afectas ao atendimento directo do público. Ora, o prédio onde está instalado o estabelecimento em discussão apresenta problemas que, pela degradação da própria estrutura, impedem o desenvolvimento de uma actividade que depende da aptidão e funcionalidade dos materiais que a compõem.

Neste contexto, é possível concluir-se que o descrito estado de degradação do sublocado, pelo menos a partir de 21/05/2021, impediu o exercício no local da actividade comercial de cabeleireiro do recorrido e, como tal, impossibilitou o gozo da coisa pelo sublocatário, que tem no pagamento do preço a respectiva contrapartida. Como explica José João Abrantes, “[a] prestação exigida e a que é invocada pela contraparte para fundamentar a recusa são causa e tazon de ser uma da outra, são prestação e contraprestação. Porque é assim, nenhum dos sujeitos tem de cumprir enquanto o outro o não fizer” (*in* “A Excepção de não cumprimento do contrato”, 2012- 2.<sup>a</sup> Edição, Almedina, pág. 46).

Dada a reciprocidade/correspetividade entre a prestação da recorrente em proporcionar ao recorrido o gozo do espaço sublocado e a obrigação deste em pagar-lhe a renda convencionada, é forçoso, à luz do art. 428.º do CC, reconhecer ao segundo a faculdade de, a partir de 21/05/2021, recusar o pagamento das rendas à primeira. Assim, justificada a recusa do recorrido em pagar pontualmente as referidas rendas a que estava obrigado, a falta correspondente não o constitui em mora e, como tal, à recorrente não assiste o direito de resolver o contrato com esse fundamento.

Note-se, citando o acórdão da RL de 23/02/2023 supra mencionado que “[a] excepção de não cumprimento invocada pela arrendatária não reside exclusivamente na falta de realização de obras pela A. – circunstância esta que isoladamente considerada configuraria obrigação sem vínculo correspetivo na obrigação de pagamento de rendas -, mas essencialmente na impossibilidade de gozo do locado pela não realização daquelas.

- A obrigação principal do arrendatário consiste no pagamento da renda (art.º 1038, al. a) do CC) e a do senhorio assegurar o gozo do locado para os fins a que se destina (art.º 1031º, al. a) do CC). Estas são as prestações que constituem o núcleo do sinalagma do contrato de arrendamento”. O propósito da excepção de não cumprimento é o de compelir o arrendatário/sublocador a cumprir a sua obrigação de proporcionar ao sublocado o gozo do prédio. Na verdade, como nos explica Aragão Seia, “o contrato celebrado entre ambos dá origem a um novo contrato de arrendamento, em que o primeiro assume a posição de senhorio e o segundo de arrendatário com os respectivos direitos e

obrigações” (in loc. cit., pág. 207). Nesta perspectiva, é obrigação da recorrente assegurar ao recorrido o gozo do prédio sublocado, fazendo ou exigindo do senhorio a realização das obras necessárias para o efeito. De onde, neste aspecto, improcede a pretensão recursória da recorrente.

## **ii) Da nulidade da sentença por excesso de pronúncia (conclusões DDDD) a IIII)**

A recorrente, a título subsidiário, invocou a nulidade da sentença por excesso de pronúncia, nos termos do disposto na al. d) do n.º 1 do art. 615.º do CPC, por entender que “compulsada a contestação apresentada pelo R., constata-se que, a este título, apenas foi pelo mesmo referido, no artigo 8.º, “Independentemente da caducidade direito que a Autora reclama (...)”, sendo, inclusive, o pedido deduzido a final totalmente omissa quanto ao pedido de procedência de tal exceção” (conclusão EEEE)) e que “ao ter declarado caduco o direito da A. a pedir a resolução do contrato de subarrendamento em lide nos autos, com base da falta de pagamento das rendas vencidas até abril de 2021, conheceu o douto Tribunal de questão que não podia tomar conhecimento, padecendo a dita sentença, em tal trecho, de nulidade. O art. 615.º do CPC, sob a epígrafe “Causas de nulidade da sentença”, dispõe no seu n.º 1 que é nula a sentença quando:

- a) não contenha a assinatura do juiz;
- b) não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão;
- c) os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível;
- d) o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento, e
- e) o juiz condene em quantidade superior ou em objeto diverso do pedido.

Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora ensinam que, além da exclusão dos chamados casos de inexistência da sentença, “não se inclui entre as nulidades da sentença o chamado erro de julgamento, a injustiça da decisão, a não conformidade dela com o direito substantivo aplicável” (in “Manual de Processo Civil”, 2.ª Edição, Revista e Actualizada, Coimbra Editora, Limitada, pág. 686).

Por sua vez, Lebre de Freitas esclarece que “...a sentença pode apresentar vícios que geram nulidade, tornando-a totalmente inaproveitável para a realização da função que lhe compete, e vícios de conteúdo, que podem afetá-la total ou apenas parcialmente. Os segundos podem respeitar à estrutura, aos limites ou à inteligibilidade da decisão, gerando anulabilidade, ou em erro material, a retificar, todos caracterizando o que a doutrina tradicional usava

designar por *error in procedendo*, ou consubstanciar erro de julgamento (*error in judicando*), gerando a injustiça da decisão” (in “A Ação Declarativa Comum, à luz do Código de Processo Civil de 2013”, 4.ª Edição, Gestlegal, págs. 375/6).

A este respeito, Alberto dos Reis advertia que “Importa, na verdade, distinguir cuidadosamente as duas espécies: erros de actividade e erros de juízo.

O magistrado comete erro de juízo ou de julgamento quando decide mal a questão que lhe é submetida, ou porque interpreta e aplica erradamente a lei, ou porque aprecia erradamente os factos; comete erro de actividade quando na elaboração da sentença infringe as regras que disciplinam o exercício do seu poder jurisdicional. Os erros da primeira categoria são de carácter substancial: afectam o fundo ou mérito da decisão; os da segunda categoria são de carácter formal: respeitam à forma ou ao modo como o juiz exerceu a sua actividade de julgador” (in “Código de Processo Civil anotado”, Vol. V, Reimpressão, Coimbra Editora, Lim., Coimbra 1984, pág. 124/5).

Sobre o tema também se têm debruçado os nossos tribunais superiores, de que é exemplo o acórdão da RP de 23/05/2024 (proc. 3278/21.2T8PRT.P2; rel. Isoleta de Almeida Costa), em que se pode ler que: “É, desde há muito, entendimento pacífico, que as nulidades da decisão não incluem o erro de julgamento, seja de facto ou de direito (1): as nulidades típicas da sentença reconduzem-se a vícios formais decorrentes de erro de atividade ou de procedimento (*error in procedendo*) respeitante à disciplina legal (2); trata-se de vícios de formação ou atividade (referentes à inteligibilidade, à estrutura ou aos limites da decisão) que afetam a regularidade do silogismo judiciário, da peça processual que é a decisão e que se mostram obstativos de qualquer pronunciamento de mérito, (3) enquanto o erro de julgamento (*error in judicando*) resulta de uma distorção da realidade factual (*error facti*) ou na aplicação do direito (*error juris*), de forma a que o decidido não corresponda à realidade ontológica ou à normativa, traduzindo-se numa apreciação da questão em desconformidade com a lei e/ou consiste num desvio à realidade factual... As nulidades ditam a anulação da decisão por ser formalmente irregular, as ilegalidades ditam a revogação da decisão por estar desconforme ao caso (decisão injusta ou destituída de mérito jurídico) (cf. neste sentido acórdão STJ citado de 17.10.2017, Procº nº 1204/12.9TVLSB.L1.S1). Como se afirmou no acórdão do Supremo Tribunal de 19.11.2015, Procº nº 568/10.3TTVNG.P1.S1, na nulidade, ao contrário do erro de julgamento, em que se discorda do teor do conteúdo da própria decisão, invocam-se circunstâncias, legalmente previstas no artigo 615º do CPC, que ferem a própria decisão” (in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

A nulidade a que o art. 615.º, n.º 1, al. d), 1.ª parte, do CPC se refere é a que

se verifica quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento. Com efeito, o art. 608.º, n.º 2 do CPC impõe ao juiz o dever de resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras e impede-o de ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras.

A caducidade é uma excepção peremptória extintiva do direito alegado pelo A., de que, por força do art. 579.º do CPC, o tribunal só conhece oficiosamente se a sua invocação não estiver dependente da vontade do interessado.

No caso, a caducidade prevista no art. 1085.º do CC do direito de resolução do contrato de arrendamento urbano pelo senhorio, à luz do art. 333.º do CC, não é do conhecimento oficioso, carecendo, para ser eficaz, de ser invocada por aquele a quem aproveita (com interesse veja-se Albertina Maria Gomes Pedroso “A Resolução do Contrato de Arrendamento no Novo e Novíssimo Regime do Arrendamento Urbano”, *in* *Julgar*, n.º 19-2013, pág. 62).

Não sendo do conhecimento oficioso, a eficácia da apontada caducidade do direito à resolução exige, como clarifica Paulo Pimenta, que a parte a quem ela aproveita, no caso o recorrido, “alegue os factos correspondentes e manifeste o desejo de beneficiar das respectivas consequências jurídicas. Se assim, não for, o tribunal não pode suprir a inércia do demandado” (*in* “Processo Civil Declarativo”, 2014, Almedina, págs. 174/5).

Prosseguindo com os esclarecimentos, este autor escreve que “[a] conclusão da contestação, como, aliás, já se disse a propósito da petição inicial, representa o corolário lógico das alegações feitas na narração, isto é, o réu deve aí retirar as consequências daqueles argumentos. E como essas consequências não são as mesmas para todos os argumentos (quer dizer, o efeito da procedência de uma excepção dilatória é diferente do da procedência de uma excepção peremptória, da impugnação, ou da reconvenção), o réu deve distinguir cada um desses efeitos na conclusão da contestação” (*in loc. cit.*, pág. 195).

Do que vem de se dizer, colhe-se que a invocação de uma excepção peremptória pelo réu na sua Contestação depende da alegação dos factos correspondentes e da formulação de um pedido no sentido da sua procedência e da consequente absolvição do réu do pedido.

Na situação dos autos, a única menção que é feita na Contestação à caducidade do direito da recorrente, é, como esta salienta, “independentemente da caducidade do direito que a Autora reclama...”, nada mais se dizendo quanto aos factos que fundamentam a caducidade assim como não é formulada qualquer conclusão que traduza a vontade do recorrido



beneficiar, e, em que medida, dos seus efeitos.

Na verdade, como sublinha José Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, em anotação ao art. 5.º do CPC, “[s]em prejuízo de os factos da causa poderem ser alegados por qualquer das partes, cada uma tem o ónus da alegação daqueles que têm um efeito que lhe é favorável (alegação dos factos constitutivos do direito a cargo de quem se arroga tê-lo – art. 552-1-d – e dos factos impeditivos, modificativos e extintivos a cargo da contraparte – art. 576-3), cuja inobservância dá lugar, consoante o caso, à improcedência da ação ou à improcedência da excepção...” (in “Código de Processo Civil Anotado”, Vol. 1.º, 4.ª edição, Almedina, pág. 3).

Se assim, em anotação ao art. 413.º do CPC, os mesmos autores escrevem que [a]s disposições que declaram irrelevante a alteração de um facto por outrem que não certo interessado não constituem excepção ao princípio da aquisição processual no âmbito da prova, mas sim à aplicação do mesmo princípio ao campo da alegação dos factos, também ela relevante seja qual for a parte que a produza (ver o n.º 2 da anotação ao art. 5). A prévia delimitação do objecto da prova é um pressuposto desta, a fazer nos termos do art. 5.º, n.ºs 1 e 2, e também nos das disposições de direito substantivo que só a determinadas pessoas permitem a invocação de certos direitos ou excepções e, portanto, tornam irrelevante a alegação dos respectivos factos constitutivos por quem não o possa fazer. A aparente restrição enunciada no artigo teria melhor assento no art. 5.º” (in “Código de Processo Civil Anotado”, Vol. 2.º, 4.ª edição, Almedina, pág. 214).

No mesmo sentido, Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Pires de Sousa salientam que “[o] princípio da aquisição processual é absoluto relativamente aos meios de prova. Já quanto à matéria de facto, há que atentar na ressalva da parte final do preceito, quanto aos casos em que apenas se atribui relevo à alegação proveniente da parte que dela beneficia: v.g. anulabilidade (art. 287º), prescrição (art. 303º), caducidade reportada a direitos disponíveis (art. 333º), excepção do não cumprimento (art. 428º), resolução (art. 436º) ou compensação (art. 848º, todos do CC). Em rigor, esta ressalva contende mais com a conjugação entre o ónus de alegação das partes e os poderes de cognição do tribunal (art. 5.º), já que o problema não está tanto na origem da prova, mas na circunstância de a mesma revelar matéria que o juiz só pode considerar mediante alegação da parte a quem aproveita...” (in “Código de Processo Civil Anotado”, Vol. I, Almedina, pág. 486).

Transpondo para o caso dos autos, é forçoso reconhecer que o recorrido não alegou os factos extintivos do direito de resolução assim como não expressou a vontade de se fazer prevalecer dos efeitos da correspondente excepção, e, como tal, a mera alusão genérica e abstrata a “[i]ndependentemente da

caducidade do direito que a A. reclama”, não permite concluir que o mesmo tenha identificado ou tenha reclamado do tribunal o reconhecimento das consequências jurídicas da caducidade do direito de resolução prevista no art. 1085.º do CC. Aliás, a expressão empregue “[i]ndependentemente da caducidade do direito que a Autora reclama” (art. 8.º da Contestação), não é nada clara acerca da pretensão do recorrido, comportando essas palavras o significado de que com elas prescindia de invocar a caducidade do direito da Autora.

Neste conspecto, “[n]ão podendo o juiz conhecer de causas de pedir não invocadas, nem de excepções não deduzidas na exclusiva disponibilidade das partes (art. 608-2), é nula a sentença em que o faça” (Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, *in loc. cit.*, Vol. 2.º, pág. 737).

De onde, se julga verificada a invocada nulidade da sentença *a quo*, por excesso de pronúncia, nos termos do disposto nos arts. 615.º, n.º 1, alínea d) do Código de Processo Civil, na parte em que, conhecendo da excepção da caducidade do direito de resolução prevista no art. 1085.º do CC, o tribunal *a quo* absolveu o recorrido do mais peticionado (ponto 2) do segmento decisório) no que se refere ao pedido, que consequentemente será apreciado *infra*, de “ser declarado resolvido o contrato de subarrendamento que tem por objeto o primeiro andar do prédio identificado em 1.º, com entrada pelo n.º ... da Rua ..., com fundamento na mora superior a três meses no pagamento da renda, produzindo a presente resolução efeitos a partir da data em que o R. seja citado e, consequentemente:

a) Ser o R. condenado a restituir imediatamente o locado e entregá-lo à A. livre de pessoas e bens”.

#### **v) Da resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento de rendas (conclusão JJJJ)**

Da nulidade da sentença nos termos sobreditos, importa reapreciar o pedido da recorrente de que seja declarado resolvido o contrato de subarrendamento em discussão por falta de pagamento, reconhecida pela sentença recorrida, das rendas de Julho de 2020 a Abril de 2021, no montante de 350,00 € cada uma.

Ao recorrido, enquanto sublocatário cabe pagar a renda (arts. 1108.º, 1022.º, 1023.º e 1038.º, al. a) do CC), o que não sucedeu em relação às rendas relativas aos referidos meses de Julho de 2020 a Abril de 2021 nem na data do respectivo vencimento, nem no prazo de oito dias previsto no art. 1041.º, n.º 2 do CC, o que tornando inexigível para a recorrente, enquanto sublocadora, a manutenção do contrato de sublocação, constitui, nos termos dos arts. 1083.º, n.ºs 2 e 3 do CC, fundamento de resolução desse contrato por parte desta,

com a consequente obrigação daquele de restituir o prédio sublocado, de acordo com o art. 1038.º, al. i) do CPC, sob pena de, não fazendo, ser obrigado a pagar à recorrente, a título de indemnização, o valor da renda em singelo de 350,00 € por mês até ao momento da restituição.

Como clarifica Pinto Furtado, em anotação ao art. 1045.º do CC, «como o próprio preceito claramente o afirma, aquilo que, por falta de restituição se tem de pagar até ao momento da sua tardia realização, é, nas suas palavras, “a renda ou aluguer que as partes tenham estipulado”-não, o custo do tempo de ocupação sem título que a doutrina dominante pretende ver na indemnização do n.º 1.

Há, portanto, quanto a nós, que distinguir-por mais que se não queiram distinguir-duas moras diferentes do locatário que não restitui a coisa no termo do contrato: a mora na entrega da coisa locada, que se encontra claramente prevista na disciplina do nº 1; e a mora do nº 2 que, sendo expressamente aí referida a “indemnização” só poderá ser, estritamente, a do próprio pagamento da renda ou aluguer em singelo a que o n.º1 alude.

Ou seja: a mora, de quantitativo igual à renda ou aluguer em singelo, do nº 1; e a mora no pagamento dessa quantia, em que “a indemnização é elevada ao dobro” (*in* “Comentário ao Regime do Arrendamento Urbano”, 3ª Edição, revista e atualizada, pág. 163).

Porque assim, tendo a recorrente exigido a indemnização pela mora no pagamento do valor da renda em singelo devida pela mora na restituição do locado, a esta não acrescerão quaisquer juros de mora. Efectivamente, como se escreveu no acórdão do STJ de 3/07/1997 (proc. 96B933; rel. Mário Cancela) a respeito da indemnização legal pelas rendas em atraso que aqui se julga ter aplicação): “Constituindo-se o locatário em mora, o locador tem o direito de exigir, além das rendas ou alugueres em atraso, uma indemnização igual a 50 por cento do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento (artigo 1041 n. 1 do Código Civil).

Estabelece, portanto, a própria lei para a mora indemnização que deve ser suportada pelo locatário que não cumpre ou que cumpre tardiamente.

A fixação legal da indemnização impede que o locador exija uma indemnização superior.

O artigo 806 do Código Civil tem natureza supletiva. Só intervém quando não haja outra indemnização moratória.

Dando o atraso do cumprimento da obrigação do locatário lugar a uma indemnização fixada por lei, o atraso no pagamento desta não dá, só por si, lugar a uma nova indemnização, ou seja, a juros de mora.

A indemnização fixada no n. 1 do artigo 1041 do Código

Civil dá total satisfação ao prejuízo sofrido levado em consequência de mora

do locatário.

Deve, por isso, manter-se igual desde o momento em que nasce até ser satisfeito.

Daí que não haja lugar a juros pelo atraso no pagamento da indemnização devida pela mora no pagamento da renda” (*in* [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Nestes termos, procede a pretensão recursória da recorrente de ser resolvido o contrato de subarrendamento com fundamento na falta de pagamento das rendas de Julho de 2020 a Abril de 2021, assim como procede a condenação do recorrido no pagamento em singelo de 350,00 € de renda por cada mês de atraso na restituição do prédio sublocado, e, em caso de mora no pagamento desta quantia, no pagamento do dobro, nos termos das disposições conjugadas dos arts. 1045.º e 1087.º do CC.

#### **vi) Dos pedidos reconventionais (conclusões KKKK) a ZZZZ).**

O recorrido formulou o pedido reconvenicional de 199.240,00 € referentes a danos patrimoniais e não patrimoniais, a que deverão acrescer os meses vincendos em que não seja possível o réu retomar a sua actividade no “locado” e juros legais a contar da notificação deste pedido reconvenicional.

A sentença recorrida considerou que “para os meses decorridos entre a data em que se provou estar o estabelecimento impedido de funcionar (Maio de 2021) e a data em que foi deduzida a reconvenção (Maio de 2022), se justifica que se atribua a quantia de €2.730,00, quantia que se fixa com recurso à equidade (e tendo-se em conta que nessa altura já não se verificando os ditos constrangimentos à circulação na Rua que dá acesso ao locado, nenhum factor estranho às deteriorações no mesmo justificariam que auferisse lucro inferior). Mais estando a autora obrigada a pagar a título de lucro cessante futuro o valor mensal de 210,00, até à data em que o locado fique em condições de ser novamente utilizado.

De facto, constituem estes últimos danos futuros”.

Dos factos provados retira-se que a partir de 21/01/2021 o estabelecimento do recorrido encontrava-se na situação descrita nos pontos 13 a 24, o que, como vimos, o impossibilitou de aí exercer a sua actividade de cabeleireiro.

Como bem se sublinhou na sentença recorrida, o art. 1074.º do CC impõe ao senhorio/sublocador executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato, salvo estipulação em contrário, sob pena de ter de indemnizar o sublocatário pelos danos do seu incumprimento, que se presume culposo (art. 799.º, n.º 1 do CC). Sucede que, dos factos provados não resulta que a impossibilidade de exploração do estabelecimento comercial no espaço sublocado tenha causado qualquer dano ao recorrido. Na verdade, naquela altura, em Maio de 2021, já

o recorrido explorava um outro estabelecimento afecto à actividade comercial de cabeleireiro na mesma Rua ..., estabelecimento esse com acesso directo à via pública (pontos 37 e 38 dos factos provados). Não se colhe, pois, que a falta de realização de obras pela recorrente em ordem a assegurar o gozo da coisa ao recorrido e que a violação desta obrigação por aquele tenha causado a este qualquer prejuízo e, como tal, a pretensão recursória relativamente aos pedidos reconventionais tem de proceder, assim, se revogando a sentença recorrido na parte correspondente.

As custas da acção e da apelação são pela recorrente e pelo recorrido na proporção do respectivo decaimento, fixando-se a correspondente percentagem em 90% para este e em 10% para aquela, e da reconvenção são pelo recorrido, nesta parte, por ter ficado vencido na totalidade (art. 527.º, n.ºs 1 e 2 do CPC).

\*

Sumário (ao abrigo do disposto no art. 663.º, n.º 7 do CPC):

.....

.....

.....

\*

#### **IV. Decisão**

Pelo exposto, acordam os juízes desta Relação em, julgando parcialmente procedente a apelação, revogar a sentença recorrida em parte do ponto 2) e na totalidade dos pontos 3) e 4) do respectivo dispositivo, e, por consequência:

- declara-se resolvido o contrato de subarrendamento dos autos que tem por objecto o 1.º andar com entrada pelo n.º ... da Rua ..., no Porto, e, consequentemente, condena-se o recorrido a restituí-lo e a entregá-lo à recorrente livre de pessoas e bens;
- condena-se o recorrido a pagar à recorrente o valor em singelo de 350,00 € (trezentos e cinquenta euros) de renda por cada mês de atraso na restituição do prédio sublocado, e, em caso de mora no pagamento desta quantia, no pagamento do dobro, e
- julga-se improcedente a reconvenção e absolve-se a recorrente dos respectivos pedidos.

As custas da acção e da apelação são pela recorrente e pelo recorrido na proporção do respectivo decaimento, fixando-se a correspondente percentagem em 90% para este e em 10% para aquela, e da reconvenção são pelo recorrido, num caso e noutro sem prejuízo do apoio judiciário de que este beneficia (art. 527.º, n.ºs 1 e 2 do CPC).

Notifique.

Porto, 12/12/2025  
Carla Fraga Torres  
Ana Paula Amorim  
José Nuno Duarte