

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 6427/11.5TBVNG-J.P1**

**Relator:** PATRÍCIA COSTA  
**Sessão:** 12 Dezembro 2025  
**Número:** RP202512126427/11.5TBVNG-J.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** REVOGAÇÃO PARCIAL

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

**DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**ABUSO DO DIREITO**

## Sumário

I - A nulidade da sentença por excesso de pronúncia deve ser aferida por referência às questões suscitadas pelas partes ou de conhecimento oficioso, não se confundindo tais questões com os fundamentos ou argumentos invocados pelas partes ou convocados pelo tribunal, tendo-se ainda presente que o juiz não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito.

II - Ainda que se possa discutir se o contrato de arrendamento celebrado por quem não tem legitimidade para dar de arrendamento é nulo ou válido entre as partes, mesmo que se perfilhe a tese da validade, tal contrato não poderá ser oposto ao proprietário do imóvel arrendado, sendo ineficaz em relação ao mesmo.

III - O arrendatário de coisa alheia só terá direito de preferência na venda ou dação em cumprimento da coisa locada quando a posição de senhorio é ocupada pelo proprietário do locado.

IV - Invocando os Recorrentes contrato de arrendamento celebrado com um terceiro não proprietário do imóvel ao tempo da celebração, não age com abuso de direito o Réu proprietário do imóvel que, não reconhecendo o contrato, comunica aos Recorrentes que, sem prescindir dessa posição, se opõe à sua renovação automática caso se venha a concluir, na ação, pela existência e oponibilidade do contrato de arrendamento.

(Sumário da responsabilidade da Relatora)

## Texto Integral

Processo n.º 6427/11.5TBVNG-J.P1

Juízo Local Cível de Vila Nova de Gaia - Juiz 4

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO:

### RELATÓRIO

#### I. Identificação das partes e objeto da ação

Por apenso aos autos de insolvência que constituem o processo principal, veio **AA** intentar ação de separação e restituição de bens contra a **Massa Insolvente de BB**, os **Credores da Massa Insolvente** e o **Banco 1..., S.A.**, pedindo que, na procedência da mesma, se considere como válido e em vigor o contrato de arrendamento por si celebrado, em novembro de 2008, tendo por objeto a fração autónoma designada pelas letras "AJ" do prédio urbano, destinado a habitação, sito na Rua ..., ..., freguesia ... e concelho de Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz predial urbana do Segundo Serviço de Finanças de Vila Nova de Gaia sob o artigo número ...49.º-AJ e descrito na Primeira Conservatória de Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ...42... de 22.06.2001.

Para o efeito, alegou, em síntese, o seguinte:

- Conforme resulta do auto respetivo, na sequência da declaração de insolvência de BB, a fração autónoma acima identificada foi apreendida pela Sra. Administradora de Insolvência.
- Sucede que, conforme documento n.º 1 junto com a petição inicial, em 28.11.2008 a Autora havia celebrado contrato de arrendamento tendo por objeto essa fração autónoma, data a partir da qual ali passou a residir com o seu marido e a sua filha menor, pagando as respetivas rendas.
- Apenas recentemente foi a Autora informada pelo seu senhorio que a fração autónoma arrendada havia sido, entretanto, adquirida pelo demandado Banco 1..., S.A., não podendo, por isso, a sua posição enquanto arrendatária ser prejudicada, porquanto se encontra de boa-fé.
- A apreensão do imóvel para a massa insolvente ofende de forma ilegítima o direito de gozo da Autora previsto no artigo 1251.º do Código Civil (CC),

devendo ser declarada a sua manutenção ao abrigo do disposto no artigo 1278.º, n.º 1, do mesmo Código.

· Atento o disposto nos artigos 109.º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (CIRE) e 1057.º do CC, não deve considerar-se, em momento algum, que o arrendamento celebrado validamente antes da venda do imóvel arrendado, como sucedeu no presente caso, caduca com a mesma, antes devendo ser reconhecido que a Autora tem um contrato de arrendamento e poderá manter a posse e fruição do imóvel.

· A entrega do locado viola o direito à habitação previsto no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), sendo ainda suscetível de violar o estatuído no artigo 824.º do CC, na medida em que o arrendamento já vigorava antes da venda ter ocorrido.

Citados os Réus, veio a Massa Insolvente de BB apresentar contestação, na qual invocou a ineptidão da petição inicial, impugnou parte dos factos alegados pela Autora e sustentou que o contrato de arrendamento, ao ter por objeto um imóvel anteriormente hipotecado, não tem qualquer validade ou eficácia, devendo a ação ser assim julgada improcedente. Por outro lado, requereu a intervenção principal provocada do marido da Autora, CC, deduzindo pedido reconvenicional contra ambos.

Notificada da contestação, a Autora ofereceu articulado de resposta, pugnano pela improcedência do pedido reconvenicional.

Foi então realizada audiência prévia, após o que foi proferida decisão a admitir a intervenção de **CC** como associado da Autora, vindo o mesmo declarar fazer seus os articulados da Autora.

Na sequência da prolação de despacho a esse propósito, veio a Reconvinte apresentar novo articulado de contestação-reconvenção, sobre o qual se pronunciaram os Autores, tendo subsequentemente sido exercido, a convite, contraditório pela Reconvinte.

Foi posteriormente proferida decisão a declarar a nulidade por erro na forma do processo, nos termos do artigo 193.º, n.º 1, do Código de Processo Civil (CPC), determinando-se, ao abrigo do n.º 3 da referida norma, que os presentes autos corressem sob a forma de ação declarativa com processo comum, por apenso à insolvência, aproveitando-se todos os atos já praticados.

Confirmada esta decisão em sede de recurso com trânsito em julgado (cf. apenso L), foi então proferido despacho (ref.<sup>a</sup> 467737215, de 20.01.2025) com o seguinte teor:

*“(...) Se bem se consegue compreender, o que se discute neste processo é saber se o contrato de arrendamento que a autora e o terceiro interveniente celebraram com uma promitente-compradora do imóvel é válido ou não face à não celebração do contrato-prometido e à apreensão e venda desse imóvel em processo de insolvência. Para esse efeito, salvo melhor opinião, não parece ser necessário estar a produzir prova testemunhal, podendo a ação ser decidida uma vez que se discute uma questão de direito. Todavia, admite o tribunal que, a multiplicidade de requerimentos e articulados ao longo de cerca de 5 anos de tramitação possa esconder qualquer questão que tenha passado despercebida, razão pela qual decide notificar as partes para que, em 10 dias, se pronunciem sobre o exposto. E nessa pronúncia pedia-se, em relação à autora, para juntar o contrato definitivo de compra e venda do imóvel entre o insolvente e a senhoria se assim tiver sucedido (ao contrário do que pareceu ao tribunal) e, em relação à massa insolvente, para melhor explicar se aceita a celebração do contrato de arrendamento ou não, dúvida que se fica com a leitura da contestação pois que, por um lado, parece colocá-lo em dúvida, mas, por outro, formula pedido de caducidade desse contrato”.*

Na sequência, veio a Autora declarar opor-se à prolação imediata de decisão de mérito, mais declarando desconhecer se foi, ou não, celebrado contrato definitivo de compra e venda.

Por sua vez, a Ré Massa Insolvente declarou não se opor a que o processo fosse decidido de imediato, reiterando não conhecer a existência do contrato de arrendamento celebrado pela Autora; sem prescindir, alegou ainda que, caso o Tribunal considere provada a sua existência, o contrato perdeu validade/caducou com a venda judicial do arrendado, sendo ainda inoponível à massa insolvente e ao proprietário.

Quanto ao Réu Banco 1..., S.A., veio o mesmo invocar ser legítimo proprietário da fração acima identificada, após a sua aquisição nos autos principais de insolvência, não reconhecendo a existência do contrato de arrendamento alegado pela Autora, salientando ainda que o mesmo nem sequer fora celebrado pelo anterior proprietário do imóvel.

Mais alegou que, independentemente da análise da sua validade, o contrato de arrendamento, a existir, sempre cessou os seus efeitos em 1.12.2023, na

medida em que, na data de 8.02.2023, o Réu enviou, por carta registada, declaração de oposição à renovação automática do contrato, nos termos e para os efeitos do artigo 1097.º do CC, comunicação relativamente à qual não se verificou qualquer reação por parte da Autora.

Concluiu a sua pronúncia sustentando dever a ação ser julgada improcedente, uma vez que o contrato de arrendamento invocado padece de nulidade absoluta por ter sido celebrado por quem não detinha legitimidade para tal, sendo certo que, mesmo que assim não se entendesse, sempre deveria ser declarada a extinção da instância por inutilidade superveniente da lide, tendo em conta a referida comunicação de oposição à renovação.

Notificada dos requerimentos apresentados pelos Réus, veio a Autora requerer o prosseguimento dos autos, reiterando o seu requerimento antecedente.

No seguimento, foi proferido despacho (ref.ª 469106058, de 21.03.2025) com o seguinte teor:

*“A alegação e demonstração pelo réu Banco 1..., AS, de, independentemente de não reconhecer a existência do contrato de arrendamento que a autora menciona, mas uma vez que esta o alega, ter enviado comunicação no sentido de se opor à sua renovação, tendo assim aquele contrato caducado, constitui facto que pode conduzir à extinção desta lide por facto superveniente, do que o tribunal pretende igualmente conhecer dando a possibilidade às partes de se poderem, querendo, pronunciar. Notifique”.*

Notificada deste despacho, veio a Autora pronunciar-se no sentido de não considerar que a questão possa ser reduzida a uma inutilidade superveniente da lide, sendo certo que o Réu Banco 1..., S.A., não tomou de forma clara uma posição inequívoca, o mesmo sucedendo com a Ré Massa Insolvente.

Mais alegou que a pretensão de considerar o contrato, ainda que válido, não oponível à Massa Insolvente e ao Credor Hipotecário desvirtua o sentido e efeitos de um contrato de arrendamento e que, de todo o modo, caso se considere que o contrato é válido, então a venda que ocorreu é nula por falta de notificação ao arrendatário, devendo, por conseguinte, o processo prosseguir os seus devidos efeitos legais.

Por sua vez, o Réu Banco 1..., S.A. reiterou o seu requerimento antecedente, requerendo a extinção da instância por inutilidade superveniente da lide.

Seguidamente, foi proferido despacho saneador-sentença (ref.ª 471706623, de 2.06.2025), no qual se decidiu considerar não verificada a ineptidão da petição

inicial, após o que se julgou a Ré Massa Insolvente de BB parte ilegítima no pedido reconvenicional, absolvendo-se os Autores da instância reconvenicional.

Passando-se a conhecer do mérito da causa, decidiu-se o seguinte: “(...) *a) julgo a ação improcedente, por não provada, absolvendo os Réus do pedido. B) sem prejuízo, desde 1 de dezembro de 2023 existe uma inutilidade superveniente da lide, assente na caducidade do contrato de arrendamento que AA e CC alegavam ter celebrado e que lhes permitia residir na fração designada pelas letras AJ, do prédio urbano sito na Rua ..., ..., em ..., Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...49 e descrito na Conservatória Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ...42*”; correndo as custas pelos Autores, atento o vencimento.

\*

## **II. Objeto do recurso.**

Não se conformando com o despacho saneador-sentença na parte em que conheceu do mérito da causa, vieram os Autores interpor o presente recurso, apresentando para o efeito as conclusões que a seguir se sintetizam:

- O recurso tem como objeto a matéria de direito e a sua interpretação.
- Ao fazer uso dos argumentos a seguir transcritos, não invocados expressamente por nenhuma das partes, o Tribunal *a quo* incorreu em excesso de pronúncia, o que acarreta a nulidade da sentença, nos termos do artigo 615.º, n.º 1, al. d), do CPC:

*“Não se mantendo este cenário, tendo o imóvel sido apreendido e vendido a um terceiro na sequência da declaração de insolvência do promitente vendedor BB, de onde decorre uma impossibilidade definitiva de celebrar o contrato prometido, o pressuposto em que se baseava a cedência do gozo por A... Lda., deixa de existir. Deixando o senhorio A... Lda., de poder assegurar aos arrendatários o gozo do imóvel, por o direito que lho permitia fazer até então ter deixado de existir, a validade, continuidade e eficácia deste contrato mostra-se prejudicada. Na verdade, salvo sempre melhor opinião, tal como sucede com a venda de bens alheios, a oneração de bens alheios será igualmente nula e inoponível ao proprietário do bem, o que implica que deixa de ser possível a manutenção da relação arrendatícia.... Neste sentido, os autores não são verdadeiros possuidores do imóvel, sendo que o contrato de*

*arrendamento que tinham celebrado e que em teoria lhes permitia lançar mão dos meios de defesa da posse, nos termos do artigo 1037.º, 2, do CC, deixou de subsistir com o incumprimento decorrente do senhorio não mais poder assegurar a cedência do seu gozo e não produzia efeitos em relação ao proprietário do imóvel.”*

- Os Recorrentes encontram-se a residir no referido imóvel desde 2008, ali realizam as suas refeições, pagam renda e recebem pessoas.
- O contrato foi celebrado com base na boa-fé e na aparência jurídica, na medida em que, perante os Recorrentes, a entidade que era a senhoria tinha a total legitimidade para “agir como agiu”, apresentava-se como tal, com todos os indícios normais, sendo a posse do imóvel por parte dos Recorrentes legítima, contínua e pública; o contrato é anterior à transmissão do bem e o arrendatário não tinha meios razoáveis de saber que o imóvel era alheio, tornando-se possuidor de boa-fé (artigos 1251.º, 1260.º e 1261.º do CC).
- Extinguir o contrato com base numa realidade de propriedade oculta viola o princípio da confiança e a segurança jurídica.
- A decisão em crise viola os artigos 2.º, 62.º e 65.º da CRP, na medida em que a cessação abrupta de uma relação contratual válida, fundada em aparência legítima, e que serve de base para o exercício de um direito fundamental (habitação), fere princípios constitucionais de estabilidade jurídica, violando ainda, de forma flagrante, o direito fundamental à habitação na exata medida que põe em causa o direito ao arrendamento.
- A tutela da confiança legítima exige que se respeite a situação de facto consolidada, sobretudo quando os Autores confiaram legitimamente na validade do contrato celebrado com quem detinha o gozo da coisa.
- Sendo mais surpreendente o argumento adotado pelo Tribunal *a quo* logo a seguir, no sentido de que, *“Não obstante, ainda que se aceitasse que o contrato de arrendamento se mantinha em vigor, sempre teria caducado com a comunicação feita pelo atual proprietário do imóvel, o Banco 1..., SA, aos autores da oposição à renovação, que foi efetuada ao abrigo do disposto no artigo 1097.º, 1, a), do CC. Resulta do teor do artigo 1079.º, do CC, que o arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei. Ora, naquele pressuposto de se entender que o contrato de arrendamento era válido, com a oposição à renovação de 11 de janeiro de 2023 do Banco 1..., SA, cessou por caducidade, atingindo o seu termo a 01/12/2023, no final do período de cinco anos que se*

*havia iniciado após duas renovações. Conforme resulta do artigo 1081.º, do CC, a cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário. Pelo exposto, para além da ação improceder, existiria ainda uma circunstância superveniente que implicaria a inutilidade da lide.”*

- Não se sabendo, segundo os Recorrentes, “*Afinal em que é que ficamos*”.
- Considerando o disposto no artigo 1091.º, n.º 1, al. a), do CC, se os Recorrentes nunca foram notificados para exercer direito de preferência, a venda é nula, assim o sendo também todos os atos subsequentes à mesma.
- A missiva do Banco 1..., S.A., visa reconhecer o próprio contrato de arrendamento.
- Por um lado, o atual proprietário pretende reconhecer o contrato, mas, na verdade, já não se pretende de forma legítima que os Recorrentes exerçam direito de preferência, sendo notório que esta comunicação de caducidade tem uma intenção meramente especulativa, mormente despejo automático e forma de pressão dos Recorrentes, constituindo uma situação de manifesto abuso de direito.
- O Tribunal *a quo* violou o estatuído nos artigos 615.º, n.º 1, al. d), do CPC, 334.º, 762.º, 1057.º, 1091.º, n.º 1, al. a), 1251.º, 1260.º e 1261.º do CC, e 2.º, 62.º e 65.º da CRP.
- Devendo a sentença recorrida ser revogada, considerando-se nula por excesso de pronúncia e ordenando-se o prosseguimento dos autos.

O Réu Banco 1..., S.A., apresentou contra-alegações, nas quais concluiu pela improcedência do recurso e manutenção da decisão recorrida, assentando a sua posição nos seguintes argumentos:

- O recurso a fundamentos jurídicos que não são expressamente invocados pelas partes, mas que sejam de conhecimento oficioso e relevantes para a decisão da causa, não constituem violação do princípio do contraditório nem configuram nulidade da sentença, pelo que não se verifica qualquer vício processual, sendo certo que a questão da validade, eficácia e subsistência do contrato de arrendamento constitui o ponto central do litígio.

- A invocação da boa-fé e da aparência jurídica não pode suprir a ausência de um título legítimo e eficaz, nem prevalecer sobre o direito de propriedade validamente constituído e publicamente registado.
- A sociedade A..., L.<sup>da</sup>, com quem a Recorrente alegadamente celebrou o contrato de arrendamento, nunca foi proprietária do imóvel, nem viu reconhecido qualquer direito que lhe permitisse ceder validamente o gozo da fração, pelo que, estando a cessão de gozo fundada em título precário, é inoponível ao legítimo proprietário.
- Por força do disposto no artigo 1032.º do CC, a perda da disponibilidade do bem arrendado por parte do senhorio constitui fundamento bastante para a cessação do contrato.
- Independentemente da discussão sobre a validade do alegado contrato de arrendamento, por comunicação expressa foi comunicada à Recorrente a oposição à renovação automática, cessando, por isso, os seus efeitos a 1 de dezembro de 2023, nos termos do artigo 1097.º do CC, o que determina a inutilidade superveniente da lide.
- Não se verifica violação do direito de preferência previsto no artigo 1091.º do CC, porquanto a Recorrente não é titular de qualquer direito real de habitação ou preferência oponível ao proprietário.
- Também não se verifica violação dos princípios constitucionais da habitação e estabilidade contratual, dado que tais direitos, ainda que relevantes, não se sobrepõem ao exercício legítimo do direito de propriedade, nem dispensam o cumprimento das normas de direito privado aplicáveis.

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

Pronunciando-se sobre a nulidade da sentença invocada pelos Recorrentes, considerou o Tribunal *a quo* que a decisão recorrida não padece do vício apontado.

\*

### **III. Questões a solucionar**

Delimitado o objeto do recurso pelas conclusões dos Recorrentes, nos termos dos artigos 635.º, n.º 4, e 639.º, n.ºs 1 e 3, do CPC, sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso, temos que as questões a decidir são as seguintes:

- a) Nulidade da decisão recorrida por excesso de pronúncia;
- b) Validade/ oponibilidade, perante os Réus, do contrato de arrendamento invocado pelos Autores;
- c) Violação dos princípios da confiança e boa-fé, da estabilidade jurídica, e do direito fundamental dos Recorrentes à habitação;
- d) Direito de preferência;
- e) Abuso de direito;
- f) Inutilidade superveniente da lide;
- g) Responsabilidade pelas custas.

\*

## **FUNDAMENTAÇÃO**

### **I. Dos factos**

Para fundamentar a sua decisão, o Tribunal *a quo* julgou provados os factos a seguir descritos:

*“1) Por decisão proferida a 19/11/2011, foi decretada a insolvência de BB, tudo conforme termos da sentença proferida no processo principal.*

*2) A 21 de fevereiro de 2012 foi apreendida para a massa insolvente a fração designada pelas letras AJ, do prédio urbano sito na Rua ..., ..., em ..., Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...49 e descrito na Conservatória Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ...42, tudo conforme auto de apreensão junto a 02/03/2012 no apenso A.*

*3) A aquisição da fração designada pelas letras AJ, do prédio urbano sito na Rua ..., ..., em ..., Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...49 e descrito na Conservatória Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ...42, mostrava-se registada a favor de BB (ap. ...5 de 2004/11/12).*

4) *Estando registada sobre tal imóvel:*

a) *a 2004/11/12, hipoteca a favor do Banco 1..., AS, pelo valor máximo de 232.410,11€ (ap. ...6 de 2004/11/12) e*

b) *a 2004/11/12, hipoteca a favor do Banco 1..., AS, pelo valor máximo de 112.349,61€ (ap. ...7 de 2004/11/12), tudo conforme termos da certidão do registo predial junta com o requerimento de 02/03/2012 do apenso A.*

5) *Foi reconhecido um crédito ao Banco 1..., AS, no montante global de 348.238,08€ que foi considerado garantido pelo montante de 336.675,42€ sobre o prédio mencionado em 2), tudo conforme termos da relação de créditos junta pela Senhora Administradora da Insolvência a 02/03/2012, no apenso B, cujo teor aqui se dá por reproduzido.*

6) *Por sentença proferida a 18/01/20217, transitada em julgado, proferida no apenso B, foi reconhecido o crédito do Banco 1..., AS, parte com natureza hipotecária e outra privilegiado, tendo sido graduado em terceiro e quatro lugares pelo produto da venda do bem imóvel referido em 2), após o pagamento das dívidas da massa insolvente e do crédito da Autoridade Tributária e Aduaneira por IMI.*

7) *Não tendo nessa sentença sido reconhecido que A..., Lda., fosse credora do insolvente.*

8) *Por escritura pública de compra e venda, de 17 de dezembro de 2018, do Cartório Notarial sito da Rua ..., no Porto, de fls. 54 e seguintes, do Livro ...91-M, a Senhora AI vendeu ao Banco 1..., AS, a fração designada pelas letras AJ, do prédio urbano sito na Rua ..., ..., em ..., Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...49 e descrito na Conservatória Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ...42, por 193 mil euros, tudo conforme termos do documento 1 junto com a contestação, cujo teor aqui se dá por reproduzido.*

9) *O Banco 1..., AS, remeteu, com data de 11 de janeiro de 2023, uma carta registada, com aviso de receção, a AA e a CC dizendo, sem prejuízo da discussão sobre a sua validade, que se opunha à renovação do contrato de arrendamento referente designada pelas letras AJ, do prédio urbano sito na Rua ..., ..., em ..., Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...49 e descrito na Conservatória Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ...42, pelo que cessaria no dia 01/12/2023, tudo conforme termos do*

documento junto com o requerimento de 08/02/2023, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

Na decisão recorrida, ficou ainda consignado que os Autores alegaram a seguinte factualidade:

*“A 28 de novembro de 2008, no âmbito de um contrato de arrendamento, A... Lda., como promitente compradora com tradição material cedeu o gozo do imóvel da fração designada pelas letras AJ, do prédio urbano sito na Rua ..., ..., em ..., Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...49 e descrito na Conservatória Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ...42, com início a 1 de dezembro de 2008, pelo prazo de cinco anos, renováveis, a AA e a CC, para nela habitarem, mediante o pagamento da renda mensal de 550€, conforme termos do documento 1 junto com a petição inicial”.*

\*

## **II.**

### **a) Da invocada nulidade da decisão recorrida por excesso de pronúncia**

Nos termos do artigo 615.º, n.º 1, al. d), do CPC, é nula a sentença quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.

A propósito desta norma, importa relembrar o disposto no artigo 608.º do CPC, segundo o qual a sentença deve conhecer, em primeiro lugar, das questões processuais que possam determinar a absolvição da instância, segundo a ordem imposta pela sua precedência lógica, e resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras, não podendo ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras.

Por outro lado, deve-se ter ainda presente o preceituado nos artigos 3.º, n.º 1, e 5.º do CPC.

Assim, nos termos da primeira disposição, o tribunal não pode resolver o conflito de interesses que a ação pressupõe sem que a resolução lhe seja

pedida por uma das partes - princípio do dispositivo, na vertente do princípio do pedido.

É através do pedido que as partes delimitam a questão a decidir, indicando qual o efeito jurídico, emergente da causa de pedir invocada, que pretendem obter, sendo que, para tal delimitação, relevará a interpretação do pedido sob a perspetiva do *efeito prático-jurídico* pretendido e não tanto a qualificação jurídica que lhe é dada pelo autor (neste sentido, cf., entre outros, Ac. TRL de 25.03.2025, processo n.º 30864/21, que se acaba de citar, bem como a Doutrina e Jurisprudência ali mencionadas).

De harmonia com o preceituado no artigo 5.º do CPC, o tribunal deverá considerar, para além dos factos articulados pelas partes, também os factos elencados no seu n.º 2, não estando, por outro lado, sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito.

Desta última regra deriva a conclusão, afirmada por Doutrina e Jurisprudência de forma pacífica, segundo a qual não se devem confundir *questões* a decidir com *argumentos, fundamentos, razões* ou *motivos* esgrimidos pelas partes ou invocados pelo tribunal na decisão.

Assim, as *questões* a que se refere o n.º 2 do artigo 608.º do CPC “reportam-se aos pontos fáctico-jurídicos estruturantes da posição das partes, nomeadamente os que se prendem com a causa de pedir, pedido e exceções, não se reconduzindo à argumentação utilizada pelas partes em defesa dos seus pontos de vista fáctico-jurídicos, mas sim às concretas centrais a dirimir” - cf. António Santos Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, *Código de Processo Civil Anotado*, Volume I, 2.ª edição, Almedina, 2020, pág. 753, que se acabam de citar; no mesmo sentido, entre outros, o Ac. do STJ de 02.03.2021, processo n.º 765/16, o Ac. do STJ de 06.03.2024, processo n.º 4553/21, e o Ac. do TRC de 13.05.2025, processo n.º 34065/24, todos em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Aqui chegados, e analisada a petição inicial, constata-se que a questão colocada à apreciação do Tribunal pelos Autores é a de saber se, perante os Réus, o contrato de arrendamento alegadamente por si celebrado, em 2008, tendo por objeto a fração autónoma acima identificada, é válido e eficaz, podendo assim o direito dos Autores ao gozo do prédio locado, decorrente de tal contrato, ser oposto aos Réus.

É, pois, este o efeito prático-jurídico que os Autores visam alcançar com a presente ação, proposta por apenso ao processo de insolvência onde o imóvel

objeto do alegado contrato de arrendamento foi apreendido e, posteriormente, vendido ao Réu Banco 1..., S.A.

Entendem os Recorrentes que o Tribunal *a quo* incorreu em excesso de pronúncia ao invocar, na decisão recorrida, o regime do arrendamento de coisa alheia para do mesmo extrair a conclusão de que a validade, continuidade e eficácia do contrato invocado pelos Autores se mostra prejudicada, na medida em que, segundo se explana na decisão recorrida, tal como sucede com a venda de bens alheios, a oneração de bens alheios será igualmente nula e inoponível ao proprietário do bem, tal implicando a impossibilidade de manutenção da relação arrendatícia e, conseqüentemente, o fracasso do pedido formulado pelos Autores no sentido de se declarar a sua validade e manutenção.

Ora, percorrida a decisão recorrida, constata-se que o Tribunal *a quo* apenas considerou, como pressuposto fáctico da decisão tomada, factos alegados pelas partes ou que resultam do processo de insolvência e seus apensos (cf. segunda parte da alínea c) do n.º 2 do artigo 5.º do CPC).

Em particular, no que diz respeito à consideração de que o contrato de arrendamento invocado pelos Autores foi celebrado, não pelo proprietário do prédio, mas antes por A..., L.<sup>da</sup>, enquanto promitente compradora com tradição material, tal resulta da própria alegação dos Autores, mais concretamente do documento n.º 1 junto com a petição inicial para o qual remeteram os Autores neste articulado.

Quanto à fundamentação jurídica da decisão recorrida, ainda que invocando institutos e normas jurídicas distintos dos que foram convocados na petição inicial e na contestação, o Tribunal *a quo* limitou-se a fazer uso do seu poder-dever de indagação, interpretação e aplicação das regras de direito, de harmonia com o previsto no n.º 3 do artigo 5.º do CPC, sendo certo ainda que os Autores tiveram oportunidade de debater a questão também nesta perspectiva, conforme resulta do processado desencadeado pelo despacho proferido em 20.01.2025 (ref.ª 467737215).

Resta assim concluir que a decisão recorrida não extravasou as questões a decidir, contendo-se dentro dos limites delineados pela factualidade alegada ou que ao Tribunal era lícito conhecer, nos termos do artigo 5.º, n.ºs 1 e 2, do CPC, e do efeito prático-jurídico pretendido com a propositura desta ação, procedendo, dentro desses limites, à qualificação jurídica que julgou mais adequada, em respeito do estatuído no n.º 3 do artigo 5.º do CPC.

Por conseguinte, não se verifica o apontado excesso de pronúncia, julgando-se improcedente o recurso nesta parte.

\*

### **b) Da validade/ oponibilidade, perante os Réus, do contrato de arrendamento invocado pelos Autores**

Tal como salientado pela decisão recorrida, alegaram os Recorrentes, em sustentação da sua pretensão, que, em 28.11.2008, A... L.<sup>da</sup>, como promitente compradora com tradição material, celebrou com os mesmos contrato de arrendamento através do qual lhes cedeu o gozo da fração autónoma acima melhor descrita, com início a 1.12.2008, pelo prazo de cinco anos, renováveis, para nela habitarem, mediante o pagamento da renda mensal de 550€, tudo conforme documento n.º 1 junto com a petição inicial, para o qual se remete.

Ficou, por outro lado, provado que a aquisição dessa fração autónoma estava registada a favor do Insolvente BB (ap. ...5 de 2004/11/12); que, em 21 de fevereiro de 2012, a fração autónoma foi apreendida para a massa insolvente, conforme auto de apreensão junto a 02/03/2012 no apenso A; e que, por escritura pública de compra e venda datada de 17.12.2018, a Sra. Administradora de Insolvência vendeu ao Réu Banco 1..., S.A., a referida fração autónoma, conforme documento n.º 1 junto com a contestação, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

Desta factualidade, não colocada em causa pelos Recorrentes, resulta que o contrato de arrendamento por si invocado foi celebrado, no que à posição de senhorio respeita, não pelo proprietário da fração autónoma objeto do contrato, mas antes por uma terceira pessoa - no caso, a sociedade comercial A..., L.<sup>da</sup> -, promitente compradora, com tradição material, da fração dada de arrendamento, segundo consta dos termos do próprio contrato.

Tal como explanado nomeadamente nos Acs. do TRE de 28.05.2025 e de 16.10.2025 (processos n.º 1132/21 e n.º 2162/23, respetivamente, ambos em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), a Doutrina e a Jurisprudência vêm seguindo duas correntes distintas a propósito do regime aplicável ao contrato de arrendamento celebrado por quem não é titular de direito que lhe confira legitimidade para dar de arrendamento.

Uma primeira corrente considera que o contrato é nulo por consistir em negócio incidente sobre coisa alheia (cf., entre outros, Maria Olinda Garcia, *Arrendamentos para Comércio e Fins Equiparados*, Coimbra Editora, 2006, págs. 27 e segs.; na Jurisprudência, Ac. TRC de 18.11.2003, processo n.º 549/03, Ac. TRC de 23.05.2017, processo n.º 2035/09, Ac. TRP de 2.07.2020, processo n.º 1358/15, e Ac. TRP de 14.09.2023 n.º 3411/19, todos em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); e demais Doutrina e Jurisprudência citada a este propósito nas decisões indicadas).

Outra corrente sustenta que o contrato de arrendamento, atenta a sua natureza meramente obrigacional e o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 1034.º do CC, é válido entre as partes que o celebraram, pese embora ineficaz, ou inoponível, relativamente ao proprietário ou ao legítimo titular do direito de gozo (cf., entre outros, Henrique Mesquita, *Revista de Legislação e Jurisprudência*, n.º 125, págs. 382 e segs.; Almeida Costa, *Contrato-Promessa - Uma Síntese do Regime Actual*, 4.ª edição, Almedina, pág. 64, nota 103; Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 8.ª edição, págs. 67-68; na Jurisprudência, Ac. STJ 6.02.2003, processo n.º 02B4376, Ac. STJ 1.10.2024, proc. n.º 142805/15, Ac. TRE de 25.10.2024, processo n.º 2973/21, e Ac. TRL de 20.02.2025, processo n.º 1760/22, todos em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); e demais Doutrina e Jurisprudência citada a este propósito nas decisões indicadas).

Seja como for, ambas as correntes convergem numa mesma consequência: o contrato de arrendamento assim celebrado é ineficaz, ou inoponível, relativamente ao proprietário do imóvel locado. Aliás, tal como salientado pelo Ac. STJ de 13.03.2003 (processo n.º 03B211, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), citando Manuel de Andrade, *“a nulidade (invalidade) é também uma forma de ineficácia. A ineficácia é um conceito mais vasto: abrange todas as hipóteses em que, por qualquer motivo, interno ou externo, o negócio jurídico não deva produzir os efeitos a que se dirigia”*. Ou, como afirmado no Ac. STJ de 6.02.2003, acima mencionado, *“Em relação ao “dominus”, o contrato nunca pode haver-se como válido, nem nulo, mas apenas como inexistente visto ser res inter alios acta”*.

Tal consequência implica, no que aos Recorrentes concretamente respeita, a impossibilidade de invocarem, primeiro perante o Insolvente e, depois, sucessivamente perante a Ré Massa Insolvente e o Réu Banco 1..., S.A., a sua posição de arrendatários, apenas o podendo fazer perante a sociedade locadora, nomeadamente para efeitos de (in)cumprimento das obrigações decorrentes do contrato.

Consequentemente, não encontra campo de aplicação no presente caso o disposto nos artigos 109.º do CIRE e 1057.º do CC, nem a Jurisprudência uniformizada pelo Acórdão de Uniformização de Jurisprudência n.º 2/2021 (DR n.º 151, SÉRIE I, de 5.08.2021), pois que tal aplicação dependeria de o contrato de arrendamento ser eficaz, ou oponível, perante o Insolvente/Massa Insolvente, o que não sucede no presente caso.

\*

### **c) Da violação dos princípios da confiança e boa-fé, da estabilidade jurídica, e do direito fundamental à habitação**

Alegam os Recorrentes que a decisão recorrida viola de forma flagrante o direito à habitação previsto no artigo 65.º da CRP. Tendo o contrato de arrendamento sido celebrado com base na boa-fé e na aparência jurídica, para os Recorrentes a entidade que era a senhoria tinha a total legitimidade para agir como agiu, apresentando-se como tal, não tendo os Recorrentes meios razoáveis de saber que o imóvel era alheio. Assim, extinguir um contrato com base numa realidade de propriedade oculta viola o princípio da confiança e a segurança jurídica.

Passando a apreciar as questões agora elencadas, verificamos, em primeiro lugar, que se é certo que os Recorrentes alegaram que sempre reconheceram a sociedade locadora como proprietária, não tendo meios razoáveis de saber que o imóvel era alheio, porém, do próprio contrato de arrendamento junto como documento n.º 1 com a petição inicial, para o qual remeteram, consta expressamente que a outorgante A..., L.<sup>da</sup>, era promitente compradora do imóvel, com tradição, o que desde logo afasta o bem fundado de tal alegação.

Por outro lado, e mais importante para o que agora se analisa, os Recorrentes não alegaram nos articulados da causa, como se lhes impunha (cf. artigo 342.º, n.º 1, do CC), quaisquer factos que, a demonstrarem-se, permitiriam estabelecer que os Réus agiram de forma a criar nos Recorrentes uma situação de confiança em como o contrato de arrendamento fora celebrado, no que à posição de senhorio respeita, por quem tinha legitimidade ou poderes para tanto, ou, noutra perspetiva, que tal contrato era válido e eficaz perante os Réus.

Não basta a eventual convicção subjetiva dos Recorrentes em como o contrato de arrendamento que alegam ter celebrado é válido e eficaz, sendo necessária a demonstração de um quadro factual de onde resulte verificada a criação de uma situação objetiva de confiança que justifique a limitação do direito de propriedade do proprietário da coisa locada relativamente ao qual é alheio o contrato de arrendamento.

Ora, tal como se referiu, não foram sequer alegados factos que, a provarem-se, permitam uma tal conclusão, o que determina a improcedência do recurso nesta parte.

Quanto à alegada violação de princípios e normas constitucionais, mais concretamente dos artigos 2.º (Estado de Direito Democrático), 62.º (Direito de propriedade privada) e 65.º (Direito à habitação), tal como salientado pelo Ac. STJ de 2.02.2022 (processo n.º 1734/11, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), importa relembrar, em primeiro lugar, que na nossa ordem jurídica não se aprecia a desconformidade com a Constituição das próprias decisões judiciais, na medida em que a fiscalização da constitucionalidade apenas pode ter como objeto normas jurídicas.

Ora, os Recorrentes não suscitam qualquer questão de inconstitucionalidade normativa, dirigida especificamente a concreta(s) norma(s) jurídica(s), limitando-se a afirmar que a decisão recorrida viola os mencionados artigos da Constituição.

Seja como for, não se surpreende que as normas de direito ordinário convocadas para apreciar a questão da oponibilidade/eficácia, perante os Réus, do contrato de arrendamento aqui em apreço padeçam de inconstitucionalidade, nomeadamente por violação dos artigos 2.º, 62.º ou 65.º da CRP.

Assim, quanto ao artigo 2.º da CRP, não se alcança em que medida as referidas normas de direito ordinário colocam em causa o princípio do Estado de Direito Democrático, nem os Recorrentes o esclarecem.

No que concerne ao artigo 62.º da CRP, uma primeira abordagem ao mesmo levaria a afastar a sua convocação para tutela da pretensão dos Recorrentes, na medida em que, afinal, o direito de propriedade do imóvel arrendado não lhes pertence, mas sim ao terceiro Réu.

Ainda assim, na senda do Ac. do Tribunal Constitucional n.º 267/95, de 30.05.1995 (processo n.º 477/91, em [www.tribunalconstitucional.pt](http://www.tribunalconstitucional.pt)), poderá

eventualmente equacionar-se que o direito ao arrendamento logra obter, em certa medida, alguma proteção pelo artigo 62.º da CRP, vista esta norma como garante de ninguém ser privado do que lhe “pertence” em sentido amplo.

No entanto, e tal como igualmente se assinala no referido Acórdão do Tribunal Constitucional, tal não significa que no artigo 62.º da CRP se contenha, por exemplo, qualquer garantia de renovação automática e obrigatória dos contratos de arrendamento; nem, acrescentamos nós, garantia de tutela absoluta do direito ao arrendamento no confronto com o direito do proprietário sobre o bem locado – direito esse, aliás, merecedor de tutela constitucional em termos mais claros, por força deste mesmo artigo 62.º da CRP –, ou garantia de oponibilidade do direito ao arrendamento perante o proprietário quando aquele direito decorra de contrato celebrado por quem não tinha legitimidade para dar de arrendamento a coisa locada.

Finalmente, no que diz respeito ao artigo 65.º da CRP, cumpre salientar, seguindo o Acórdão do Ac. do Tribunal Constitucional n.º 612/2019, de 22.10.2019 (processo n.º 431/18, igualmente em [www.tribunalconstitucional.pt](http://www.tribunalconstitucional.pt)), que “(...) *Tal como outros direitos sociais, o conteúdo do direito à habitação desdobra-se numa dupla vertente: por um lado, uma vertente de natureza negativa, que se traduz no direito a exigir do Estado (ou de terceiros) que se abstenham de atos que prejudiquem tal direito; por outro lado, uma vertente de natureza positiva, correspondente ao direito a medidas e prestações estaduais visando a sua promoção e proteção. (...). É esta vertente de direito social que implica um conjunto de obrigações positivas por parte do Estado, legitimando pretensões a determinadas prestações, que vem acentuada no artigo 65.º da CRP, particularmente nos seus n.ºs 2 a 4. Significa isto que, sendo o direito à habitação configurado como um direito à proteção do Estado, as pretensões nele fundadas não têm como destinatários diretos os particulares, nas relações entre si, mas antes o Estado, as regiões autónomas e as autarquias, a quem são impostas um conjunto de incumbências no sentido criar as condições necessárias tendentes a assegurar tal direito (...)*”.

Neste mesmo sentido se pronunciou o Tribunal Constitucional no Acórdão n.º 649/99, de 24.11.1999 (processo n.º 155/99, mesma fonte), salientando, por um lado, que «o direito à habitação não se esgota ou, ao menos, não aponta, ainda que de modo primordial ou a título principal, para o “direito a ter uma habitação num imóvel da propriedade do cidadão”» e, por outro, «que o mínimo de garantia desse direito (ou seja, o de obter habitação própria ou de obter habitação por arrendamento em condições compatíveis com os

*rendimentos das famílias) é algo que se impõe como obrigação, não aos particulares, mas sim ao Estado», não sendo exigível impor aos particulares que se substituam ao Estado nas obrigações que sobre o mesmo impendem em matéria de proteção do direito à habitação.*

Seja como for, sempre o direito à habitação terá de ser compatibilizado com o direito à propriedade privada, no caso, com o direito do terceiro Réu de propriedade sobre o imóvel arrendado. Dito de outro modo, embora o direito à habitação possa justificar limitações à propriedade, tais limitações terão de obedecer sempre a um princípio de equidade e de proporcionalidade, não se verificando, nas normas de direito ordinário aplicadas no presente caso, que as mesmas ofendam ou restrinjam de forma desproporcional o direito à habitação previsto no artigo 65.º da CRP.

Em suma, e acompanhando o Ac. TRE de 18.09.2025 (processo n.º 1034/10, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), com as devidas adaptações ao presente caso, o direito à habitação, previsto no artigo 65.º da Constituição, diz respeito a prestações diretas ou indiretas do Estado, não se impondo a outros particulares, não sendo a invocada tutela legal da habitação dos Recorrentes idónea a restringir o direito de propriedade sobre o imóvel arrendado em termos de tornar oponível, perante o seu proprietário, o contrato de arrendamento aqui em apreço.

Consequentemente, improcede igualmente o recurso nesta parte.

\*

#### **d) Do direito de preferência**

Alegam os Recorrentes nunca terem sido notificados para exercer o direito de preferência que lhes assiste, nos termos do artigo 1091.º, n.º 1, al. a), do CC, o que determina a nulidade da venda do imóvel aqui em apreço nos autos de insolvência, bem como de todos os atos subsequentes à mesma.

Passando a apreciar esta questão, salienta-se novamente que, tal como se concluiu anteriormente, o contrato de arrendamento invocado pelos Recorrentes, a demonstrar-se, teve como objeto imóvel alheio, sendo em consequência ineficaz, ou inoponível, perante o seu proprietário.

Ora, tal como afirmado pelo Ac. do STJ de 6.02.2003, acima mencionado, seguindo a posição de Henrique Mesquita (*ob. cit.*, pág. 384), o arrendatário

de coisa alheia só adquire direito de preferência na venda ou dação em cumprimento da coisa locada caso o proprietário ocupe, então, a posição contratual de senhorio, entendimento este que obteve confirmação no Ac. TRL de 6.07.2010 (processo n.º 3098/04, em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Na realidade, e seguindo a argumentação desenvolvida nesta última decisão, com a qual se concorda, *“Na sua anotação discreta Henrique Mesquita: «A relação de preferência decorre da relação de arrendamento, vinculando o senhorio a não vender ou dar em cumprimento a um terceiro a coisa arrendada sem proporcionar ao arrendatário, mediante notificação para preferir, o exercício do direito de opção. Se o arrendamento tem por objecto uma coisa alheia e o proprietário (que pode até nem saber da existência do contrato locativo) a vende ou dá em cumprimento, ao arrendatário nenhum direito assiste em relação a esse negócio. Para o proprietário da coisa, o contrato de arrendamento é res inter alios, com a qual nada tem a ver.»*. Neste sentido pronunciam-se também Pires de Lima e Antunes Varela: *«É evidente que a obrigação de não vender a terceiro o imóvel, sem (previamente) conceder prioridade a terceiro (preferente), só pode ser validamente assumida pelo locador que seja dono do imóvel (...)»* (in *Código Civil anotado*, vol II, 4ª ed, pág. 569). *É este, também para nós, o entendimento que melhor se harmoniza com o facto de o direito de preferência representar uma restrição ao princípio da livre disposição pelo proprietário das coisas que lhe pertencem consagrado no art. 1305.º do Código Civil”*.

Não têm os Recorrentes, pois, o direito de preferência de que se arrogam, sendo de notar também, de todo o modo, que quando *haja violação de um direito de preferência, tal não determina a invalidade do negócio; ao invés, o negócio celebrado em violação daquele direito mantém-se válido, podendo o preferente socorrer-se da ação de preferência e, provada a existência e a violação do direito, substituir-se, com eficácia ex tunc, ao adquirente naquele mesmo negócio*.

Por todo o exposto, resta julgar improcedente a pretensão dos Recorrentes também nesta parte.

\*

#### **e) Do abuso de direito**

Invocam ainda os Recorrentes que a missiva do Banco 1..., S.A., referida na al. 9) dos Factos Provados, visou reconhecer o próprio contrato de arrendamento, e que, se por um lado, o atual proprietário pretendeu reconhecer o contrato, porém não pretende de forma legítima que os Recorrentes exerçam o seu direito de preferência, sendo notório que esta comunicação de caducidade tem uma intenção meramente especulativa, mormente despejo automático e forma de pressão dos Recorrentes, constituindo uma situação de manifesto abuso de direito.

Apreciando.

Nos termos do artigo 334.º do CC, é ilegítimo o exercício de um direito quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.

Ficou provado que o Réu Banco 1..., S.A., remeteu, com data de 11.01.2023, carta registada, com aviso de receção, aos Recorrentes na qual declarava que, sem prejuízo da discussão sobre a sua validade, se opunha à renovação do contrato de arrendamento referente à fração autónoma acima descrita, pelo que o mesmo cessaria no dia 01.12.2023, tudo conforme termos do documento junto com o requerimento de 08.02.2023, cujo teor aqui se dá por reproduzido.

Ora, analisados os termos desta comunicação, não nos parece que a mesma consubstancie conduta ilegítima por parte do Réu em termos de dever ser qualificada como abuso de direito.

Em coerência, aliás, com a posição processual assumida nos presentes autos, o Réu limitou-se a comunicar aos Recorrentes que, sem prescindir da posição aqui assumida no sentido de não reconhecer o contrato de arrendamento, a existir o mesmo, se opunha à sua renovação automática.

Não se surpreende aqui qualquer conduta contraditória - a integrar nomeadamente a figura do *venire contra factum proprium* -, especulativa ou de pressão ilegítima, na medida em que a comunicação em apreço antes evidencia, e apenas isso, o propósito do Réu de acautelar o risco da presente lide e, mais concretamente, a possibilidade de se vir a concluir, nesta ação, pela validade, manutenção e oponibilidade do contrato de arrendamento invocado pelos Réus.

Nessa medida, consideramos não se verificar o alegado abuso de direito, julgando-se improcedente o recurso nesta parte.

\*

## **f) Da inutilidade superveniente da lide**

Por último, contestam os Recorrentes a posição adotada pelo Tribunal *a quo* no sentido de que, “*Não obstante, ainda que se aceitasse que o contrato de arrendamento se mantinha em vigor, sempre teria caducado com a comunicação feita pelo atual proprietário do imóvel, o Banco 1..., SA, aos autores da oposição à renovação, que foi efetuada ao abrigo do disposto no artigo 1097.º, 1, a), do CC. Resulta do teor do artigo 1079.º, do CC, que o arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei. Ora, naquele pressuposto de se entender que o contrato de arrendamento era válido, com a oposição à renovação de 11 de janeiro de 2023 do Banco 1..., SA, cessou por caducidade, atingindo o seu termo a 01/12/2023, no final do período de cinco anos que se havia iniciado após duas renovações. Conforme resulta do artigo 1081.º, do CC, a cessação do contrato torna imediatamente exigível, salvo se outro for o momento legalmente fixado ou acordado pelas partes, a desocupação do local e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário. Pelo exposto, para além da ação improceder, existiria ainda uma circunstância superveniente que implicaria a inutilidade da lide*”, ficando os Recorrentes sem saber em que situação estão.

A este propósito, parece-nos claro que o Tribunal *a quo*, na parte agora transcrita da decisão, inserida na fundamentação de direito, invocou argumentação *subsidiária*, para o caso de se entender que o contrato de arrendamento se mantinha em vigor.

Porém, além disso, fez ainda constar no dispositivo da decisão recorrida, a seguir ao julgamento da ação como improcedente e absolvição dos Réus do pedido, que, sem prejuízo, existia inutilidade superveniente da lide assente na caducidade do contrato de arrendamento.

Tal remete-nos para o disposto no artigo 608.º do CPC, suscitando-se o problema de saber o que se deve considerar como *questão prejudicada* pela solução dada a outras.

Ora, no caso vertente, ao concluir-se pela improcedência da ação como consequência da ineficácia/inoponibilidade do contrato de arrendamento invocado pelos Recorrentes perante o proprietário do bem locado, parece-nos

ficar necessariamente prejudicada a apreciação da questão suscitada pelo Réu Banco 1..., S.A., na sequência da comunicação de oposição à renovação do contrato atrás referida, porquanto tal questão tem como pressuposto a existência, validade e oponibilidade daquele contrato. Tanto assim, aliás, que, em coerência com o que se acaba de dizer, o próprio Réu Banco 1..., S.A. requereu a extinção da instância por inutilidade superveniente da lide de forma *subsidiária*, para o caso de se vir a entender que a ação não devia ser julgada improcedente.

Se assim é, e ainda que nos pareça admissível que, na fundamentação da decisão, o Tribunal possa equacionar determinados argumentos subsidiários, já se nos afigura que tal operação não deve ser transportada para o dispositivo da decisão quando o conhecimento da questão analisada em primeiro lugar prejudica o conhecimento da outra questão, como é o caso.

Nesta medida, a decisão recorrida não poderá manter-se na parte em que, no dispositivo, se consignou que, sem prejuízo da improcedência da ação e consequente absolvição dos Réus do pedido, existia inutilidade superveniente da lide assente na caducidade do contrato de arrendamento, revogando-se a decisão nessa parte.

\*

#### **g) Da responsabilidade pelas custas**

Pese embora a revogação parcial da decisão recorrida nos termos que acabam de se expor, apenas os Recorrentes ficaram vencidos no presente recurso, não representando tal revogação parcial um qualquer vencimento para os Réus, nomeadamente para o Réu Banco 1..., S.A. - o qual, conforme acima se explicitou, havia requerido a extinção da instância por inutilidade superveniente da lide apenas de forma subsidiária, para o caso de se vir a entender que a ação não devia ser julgada improcedente.

Assim, e tendo presente o princípio da causalidade em sede de custas consagrado no artigo 527.º do CPC, decide-se que as custas ficam a cargo dos Recorrentes, sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficiam.

\*

## DECISÃO

I. Pelo exposto, acordam os juízes que constituem este Tribunal em julgar parcialmente procedente o presente recurso de apelação e, consequentemente:

- Confirma-se a decisão recorrida na parte em que julgou a ação improcedente, absolvendo os Réus do pedido;
- Revoga-se a decisão recorrida na parte em que, no seu dispositivo, se consignou que, *“b) sem prejuízo, desde 1 de dezembro de 2023 existe uma inutilidade superveniente da lide, assente na caducidade do contrato de arrendamento que AA e CC alegavam ter celebrado e que lhes permitia residir na fração designada pelas letras AJ, do prédio urbano sito na Rua ..., ..., em ..., Vila Nova de Gaia, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...49 e descrito na Conservatória Predial de Vila Nova de Gaia sob o número ...42”*.

II. Custas pelos Recorrentes, sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficiam.

III. Registe e notifique.

Porto, 12 de dezembro de 2025

Patrícia Cordeiro da Costa

Eduardo Pires Rodrigues

Alexandra Pelayo