

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 1064/21.9T8AGD.P1.S3

Relator: NUNO PINTO OLIVEIRA

Sessão: 29 Outubro 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NÃO CONHECIMENTO DO RECRUSO

RECURSO DA REVISTA

INADMISSIBILIDADE

OBJETO DE RECURSO

DECISÃO

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

BENFEITORIAS

DIREITO À INDEMNIZAÇÃO

RECONVENÇÃO

MÉRITO DA CAUSA

Sumário

A alusão do acórdão recorrido a uma eventual, futura e hipotética apreciação de um direito do réu não configura nenhuma decisão impugnável através do recurso de revista.

Texto Integral

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Recorrente: AA

Recorrido: Motorinc II Unipessoal, Lda.

I. — RELATÓRIO

1. AA instaurou acção declarativa, com forma de processo comum, contra Motorinc II Unipessoal, Lda., pedindo que seja reconhecido:

“a) O prazo de 5 anos do contrato de arrendamento para fins não habitacionais;

b) Que a norma redigida em 2019 (Artº 1110, nº4) não se aplica ao presente contrato por esta não ter a capacidade de modificar relações já constituídas, ou ainda que se entenda que se aplica, não produz os efeitos pretendidos pela Ré;

c) O direito ao A. de se opor à renovação do contrato de arrendamento com antecedência mínima de 120 dias antes do termo deste (31 de Dezembro de 2023);

d) O direito do A. em receber o prédio como se encontrava à data da celebração do contrato vigente (1 de Janeiro de 2019), com as respetivas benfeitorias”.

2. A Ré Motorinc II Unipessoal, Lda., contestou, defendendo-se por impugnação, e deduziu reconvenção.

3. Pediu que lhe fosse reconhecido o direito a uma indemnização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, no montante de 114,348,28 euros.

4. O Tribunal de 1.ª instância julgou improcedente a acção e absolveu a Ré dos pedidos, dando como prejudicado o conhecimento da reconvenção.

5. Inconformado, o Autor interpôs recurso de apelação.

6. Em 8 de Fevereiro de 2024, o Tribunal da Relação do Porto julgou o recurso de apelação parcialmente procedente.

7. O dispositivo do acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 8 de Fevereiro de 2024 era do seguinte teor:

“Pelos fundamentos acima expostos, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar a apelação parcialmente procedente, revogando-se parcialmente a decisão recorrida, com a consequente não admissão do pedido reconvenicional e condenando-se o autor no pagamento das custas na proporção de 11,60%, e a ré no valor de 88,4%.

No mais, mantém-se a decisão recorrida.”

8. Inconformado, o Autor interpôs recurso de revista.

9. Em 15 de Outubro de 2024, o Supremo Tribunal de Justiça julgou procedente o recurso de revista.

10. O dispositivo do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15 de Outubro de 2024 é do seguinte teor:

Pelo exposto, decidem:

1) Julgar procedente a revista e revogar o acórdão recorrido, reconhecendo ao Autor o direito de se opor à renovação do contrato de arrendamento com antecedência mínima de 120 dias antes do termo deste (31 de Dezembro de 2023), sendo de 5 anos o prazo do contrato de arrendamento para fins não habitacionais.

2) Determinar a remessa do processo à Relação para apreciação do pedido formulado em d) (“O direito do A. em receber o prédio como se encontrava à data da celebração do contrato vigente (1 de Janeiro de 2019), com as respetivas benfeitorias”).

3) Condenar a Ré nas custas.

11. Em 8 de Maio de 2025, em cumprimento do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15 de Outubro de 2024, o Tribunal da Relação do Porto julgou procedente o recurso de apelação relativamente ao pedido formulado sob a alínea d).

12. O dispositivo do acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 8 de Maio de 2025 é do seguinte teor:

Pelos fundamentos acima expostos, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar a apelação procedente e, em conformidade, revoga-se a sentença recorrida e, em substituição da mesma, julga-se procedente o direito do autor em receber o prédio como se encontrava à data da celebração do contrato vigente (1 de Janeiro de 2019), com as respetivas benfeitorias.

Custas a cargo da ré.

13. Inconformado, o Autor interpôs recurso de revista.

14. Finalizou a sua alegação com as seguintes conclusões:

1. — A decisão recorrida, na parte em que consigna que “o direito do autor é sem prejuízo da eventual futura e hipotética apreciação do direito da ré atinente ao valor de eventuais benfeitorias”, é recorável nos termos do art.º 671.º, n.º 1, do CPC, por respeitar a uma questão de direito — a correta interpretação de uma cláusula contratual — cuja apreciação compete ao

Supremo Tribunal de Justiça.

2. — A referida matéria de direito—a interpretação do contrato —é, nos termos da doutrina e jurisprudência consolidadas (vd. Ac. STJ de 12-06-2012, proc. 14/06.7TBCM.G1.S1), matéria própria para sindicância pelo Supremo, estando o intérprete vinculado aos cânones legais dos art.ºs 236.º a 238.º do Código Civil.

3. — O acórdão recorrido incorre em erro de interpretação da cláusula sexta do contrato de arrendamento celebrado em 1 de janeiro de 2019, ao admitir, sem base contratual, factual ou jurídica, uma eventual indemnização devida à Ré pelas benfeitorias realizadas no locado.

4. — A cláusula sexta, ao estabelecer que o prédio deverá ser entregue ao senhorio “nas mesmas condições em que o recebeu nesta data”, conjugada com a redução acordada da renda mensal, e com a garantia de mais 3 anos de contrato em relação ao contratado em 2017, consubstancia um pacto expresso de integração sem outra contrapartida das benfeitorias no imóvel, não prevendo qualquer obrigação indemnizatória a cargo do senhorio.

5. — A ausência, no texto do contrato, de qualquer referência a valor, método de cálculo, ou mesmo mera previsão de direito a indemnização, impede que tal pretensão possa ser posteriormente reconstruída pelo intérprete, sob pena de violação do art.º 238.º do Código Civil, que veda a atribuição de sentidos não minimamente correspondentes ao texto de um negócio formal.

6. — A interpretação da cláusula deve, nos termos do art.º 236.º do Código Civil, atender à impressão que um declaratório normal, colocado na posição da Ré, legitimamente poderia extrair do contrato, sendo inequívoco que tal declaratório, perante a estipulação expressa de entrega sem qualquer ressalva de compensação, não poderia razoavelmente esperar o reconhecimento de um crédito indemnizatório.

7. — Ademais, nos termos do art.º 237.º do Código Civil, em caso de dúvida sobre o sentido da cláusula — que o acórdão recorrido implicitamente reconhece ao introduzir a fórmula “sem prejuízo da eventual futura apreciação” — deve prevalecer, num negócio oneroso como o presente, a interpretação que conduza ao maior equilíbrio das prestações, equilíbrio esse que as partes expressamente fixaram através da redução da renda como contrapartida pela reversão das benfeitorias.

8. — O acórdão recorrido, embora tenha corretamente reconhecido o direito do Autor a receber o prédio nas condições acordadas no contrato vigente, introduz, em contradição com esse próprio reconhecimento, uma reserva (“sem prejuízo da eventual futura apreciação do direito da ré atinente ao valor de eventuais benfeitorias”) que retira efetividade à decisão proferida, criando uma incerteza jurídica que viola o princípio da estabilidade e coerência da decisão judicial, consagrado no art.º 608.º, n.º 2, do CPC.

9. — Tal formulação — ao abrir caminho a uma potencial litigância futura infundada — gera um risco manifesto de insegurança jurídica e de desequilíbrio contratual, subvertendo o sentido objetivo do negócio celebrado e contrariando a função própria da jurisdição.

10. — Impõe-se, assim, que este Supremo Tribunal de Justiça determine, com clareza, que o direito do autor a receber o prédio com as respectivas benfeitorias, tal como se encontrava à datada celebração do contrato, não comporta qualquer obrigação indemnizatória a favor da Ré, devendo eliminar-se do acórdão recorrido a fórmula que remete para uma “eventual futura apreciação” desse alegado direito.

Porque é missão augusta do Supremo Tribunal de Justiça — intérprete maior do direito e guardião do equilíbrio e da segurança jurídica — assegurar que a palavra dada no contrato, e só ela, vigore em plenitude, impõe-se revogar a formulação inserta no [ainda que na parte recorrida, materialmente errado mas] duto acórdão recorrido que, sem amparo legal ou contratual, ousou abrir a porta a um putativo direito da Ré em contradição com o pacto celebrado, em frontal violação dos cânones interpretativos consagrados nos art.ºs 236.º a 238.º do Código Civil; devendo por isso determinar ao Supremo que a procedência do pedido c) retira, na verdade, qualquer pretensão indemnizatória da Ré.

Fiat iustitia.

Pede respeitosamente deferimento.

15. Em 25 de Setembro de 2025 foi proferido o despacho previsto no artigo 655.º do Código de Processo Civil.

16. As partes não responderam ao despacho previsto no artigo 655.º do Código de Processo Civil.

II. — FUNDAMENTAÇÃO

17. Entrando na apreciação preliminar da admissibilidade do recurso:

18. O Autor, agora Recorrente, pretende impugnar a parte da fundamentação do acórdão recorrido em que “[se consigna] que o direito do autor é sem prejuízo da eventual futura e hipotética apreciação do direito da ré atinente ao valor de eventuais benfeitorias (sendo que no caso destes autos o pedido reconvenicional não foi admitido)”.

19. A única decisão que poderia deduzir-se da parte da fundamentação do acórdão recorrido que o Autor pretende impugnar é a decisão de não admitir o pedido reconvenicional.

20. Ora, o Autor, agora Recorrente, não pretende e, ainda que pretendesse, não seria seguro que pudesse impugnar a decisão de não admitir o pedido reconvenicional ¹.

21. Excluída a decisão de não admitir o pedido reconvenicional, a *alusão*, no acórdão recorrido à “eventual futura e hipotética apreciação do direito da ré atinente ao valor de eventuais benfeitorias” não configura nenhuma decisão.

22. Em todo o caso, ainda que alguma decisão configurasse, nunca seria uma decisão que conhecesse do mérito da causa no sentido do n.º 1 do artigo 671.º do Código de Processo Civil ².

III. — DECISÃO

Face ao exposto, **não se toma conhecimento do objecto do presente recurso.**

Custas pelo Recorrente AA.

Lisboa, 29 de Outubro de 2025

Nuno Manuel Pinto Oliveira (Relator)

Fátima Gomes

Rui Machado e Moura

1. Cf. artigo 631.º, n.º 1, do Código de Processo Civil: “Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os recursos só podem ser interpostos por quem, sendo parte principal na causa, tenha ficado vencido”.[↵](#)

2. Cujo teor é o seguinte: “Cabe revista para o Supremo Tribunal de Justiça do acórdão da Relação, proferido sobre decisão da 1.ª instância, que conheça do mérito da causa ou que ponha termo ao processo, absolvendo da instância o réu ou algum dos réus quanto a pedido ou reconvenção deduzidos”.[↵](#)