

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 268/23.4T8VLN.G1

Relator: PAULO REIS

Sessão: 17 Dezembro 2025

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: APELAÇÃO IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

CADUCIDADE POR MORTE DO ARRENDATÁRIO

Sumário

I - Em regra, o arrendamento para fins não habitacionais caduca com a morte do arrendatário.

II - A transmissão do arrendamento configura uma exceção, dependendo da alegação e prova por parte do sucessor de que vem explorando, em comum com o arrendatário primitivo e há mais de três anos, o estabelecimento a funcionar no locado.

III - Não sendo estabelecida em matéria excluída da disponibilidade das partes, a caducidade não é de conhecimento oficioso, o que significa que carece de ser invocada pelo interessado, caso em que se circunscreve ao facto-fundamento invocado, ao qual o tribunal fica adstrito no âmbito da sua apreciação.

Texto Integral

Acordam na 2.ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Guimarães:

I. Relatório

AA e mulher, **BB** instauraram ação declarativa sob a forma de processo comum, contra **CC** e mulher, **DD**, pedindo:

a. seja declarada a caducidade do contrato de arrendamento celebrado a .././1973, com produção de efeitos a partir de .././2022 (data em que foi celebrado pelos réus o contrato de cessão de exploração);
subsidiariamente, por mera cautela de patrocínio, caso assim não se entenda:

b. seja declarada a cessação do contrato de arrendamento por o mesmo ter continuado em vigor não obstante a conduta dos réus configurar fraude à lei.
sempre e em qualquer dos casos:

c. serem os réus condenados, sempre e em qualquer caso, a proceder à entrega do locado aos autores devidamente desocupado, livre e devoluto de pessoas e bens e em bom estado de conservação;

d. serem os réus condenados no pagamento aos autores, a título de indemnização por lucros cessantes, do valor de 10.800,00€, a que acresce ainda o montante de 900,00€ por mês até à efetiva devolução do mesmo, acrescido do valor dos respetivos juros calculados à taxa legal em vigor desde o último dia do mês a que disser respeito.
ainda subsidiariamente, caso não sejam julgados procedentes os pedidos identificados em a) ou b):

e. deverá ser declarada a obrigação de os réus procederem ao pagamento do valor da renda devidamente atualizado nos termos supra expostos, no montante mensal de €487,83, devendo tal pagamento ocorrer a partir do primeiro dia do segundo mês seguinte à data em que os mesmos foram citados para os presentes autos.

Para o efeito alegam, no essencial, que: - são donos e legítimos proprietários do prédio urbano identificado no art.º 1.º da petição inicial; - por meio de escritura de arrendamento celebrada a .././1973, o pai da autora mulher celebrou com EE um contrato de arrendamento comercial, mediante o qual deu de arrendamento o rés-do-chão, lado poente do aludido prédio, pelo prazo de cinco anos, a contar do dia .././1973, prazo findo o qual o contrato se renovaria por igual período de tempo, e mediante o pagamento mensal de 1.400,00\$; - por escritura de 03-06-1977 EE e mulher celebraram com a sociedade “EMP01..., Ld.ª” um contrato de trespasse, mediante o qual os primeiros trespasavam à segunda o estabelecimento comercial ali instalado; - a 16-01-1978, a sociedade “EMP01..., Ld.ª”, trespasou a FF, pai do ora autor, o referido estabelecimento comercial; - por meio de carta registada com aviso de receção, datada de 15-07-2021, os autores comunicaram a FF a intenção de fazer transitar aquele contrato para o NRAU, a que este se opôs por carta 29-01-2021; - entretanto, o réu marido, por meio de carta registada com aviso de receção datada de 10-01-2022 comunicou aos autores que o seu pai, FF, havia falecido no dia .././2021 e que há mais de 3 anos, e até há mais de 20 anos que vem explorando o estabelecimento comercial existente no locado, em

comum com o seu falecido pai e que pretendia continuar a explorá-lo; - posteriormente, por carta registada com aviso de receção, datada de 23-05-2022, o réu marido comunica aos autores que temporariamente deu à exploração o seu estabelecimento comercial, pelo prazo de 18 meses, com início a .././2022, a favor de GG; - os autores, por carta registada com aviso de receção datada de 06-04-2023 comunicaram ao réu marido que se havia verificado a caducidade do referido contrato de arrendamento comercial no dia .././2022, data em que aquele celebrou o referido contrato de cessão de exploração com terceiro, manifestando perante o réu marido que se opunham à ocupação ilegal do locado, que se verificava desde a aludida data, pelo que tinham 10 dias para diligenciar pela desocupação e entrega do mesmo aos autores; os réus, até ao presente, não levaram a cabo quaisquer diligências para desocupar o locado; - o réu marido enviou à autora mulher carta datada de 26-04-2023 na qual comunica que não irá proceder à entrega do locado; - à data da cessação do contrato os réus pagavam uma renda de 136,17€; o valor médio das rendas mensais dos contratos de arrendamento de prédios urbanos com a dimensão e localização ascende ao valor médio mínimo de 900,00€, havendo muita procura e pouca oferta; alegam, subsidiariamente, que o réu marido com a sua conduta não pretendia alegadamente continuar a explorar o referido estabelecimento, mas pretendia a manutenção de um contrato de arrendamento vinculístico para de imediato ceder a exploração do locado a um terceiro, o que configura fraude à lei, contrariando o espírito e a teleologia do artigo 58.º do NRAU, que não compreende a proteção de terceiros a quem os sucessores do primitivo arrendatário venham a ceder a exploração do locado. Alegam, ainda subsidiariamente, que pretendem a atualização do valor da renda; - pretendem o ressarcimento dos prejuízos causados pela conduta dos réus.

Os réus apresentaram contestação. Alegaram que na primeira missiva em que os autores pretenderam fazer transitar aquele contrato para o NRAU, o pai do réu marido expôs uma questão prévia de nulidade da notificação dado que a certidão matricial não correspondia ao locado; os autores responderam que reconheciam a bondade dos argumentos e pediram para um técnico por si escolhido proceder à medição e, após, informaram que as diligências de regularização das áreas estavam a ser tramitadas e desde então nunca mais vieram informar qual estado dessa regularização, nem prosseguiram os trâmites subsequentes para a transição para o NRAU. Mais defendem que os autores não alegam factos que se possam subsumir aos requisitos da aplicabilidade do instituto da fraude à lei; aliás, na carta de 23-05-2022 os autores expressamente reconheceram que o ora réu é arrendatário do locado; os autores receberam a missiva do réu marido de 10-01-2022, onde pugnava

pela transmissão do contrato de arrendamento e aceitaram a transmissão como se infere das restantes comunicações trocadas; uma vez operada a transmissão do arrendamento, o arrendatário (reconhecido como tal pela autora) assume todos os direitos e obrigações do primitivo arrendatário, podendo dispor do locado dentro dos limites legais, pelo que a cessão de exploração (como o trespasse) estão expressamente previsto na lei, tendo o réu marido cumprido todos os procedimentos legais. Mais alegam que o direito dos autores a uma eventual resolução do contrato de arrendamento já caducou, nos termos do disposto no artigo 1085.º, n.º 1 do CC, visto que a presente ação apenas foi instaurada em 12-06-2023, ou seja, volvidos mais de um ano sobre os factos que são alegados para a cessação do arrendamento. Acrescentam que os autores atuam com abuso do direito, na vertente de *venire contra factum proprium*, pois vêm arguir a caducidade do contrato de arrendamento quando na missiva que constitui o documento n.º 5 expressamente reconhecem o réu marido como arrendatário. Por fim, alegam que o pedido de atualização de rendas carece de total fundamento, porquanto os autores não concluíram todos os tramites para a transição do contrato de arrendamento para o NRAU.

Findos os articulados, os autores foram convidados a exercer o contraditório relativamente às exceções invocadas na contestação, o que fizeram por requerimento de 03-11-2023.

Realizou-se a audiência final, após o que foi proferida sentença, a qual se transcreve na parte dispositiva:

« *Em face do exposto, decido:*

- a) Declarar a caducidade do contrato de arrendamento celebrado a ../../1973, com produção de efeitos a partir de 10.06.2022;*
 - b) Condenar os RR, CC e DD, a procederem à entrega do locado aos AA, AA e BB, devidamente desocupado, livre e devoluto de pessoas e bens e em bom estado de conservação;*
 - c) Condenar os referidos RR no pagamento aos referidos AA de indemnização do valor de 10.800,00€ (dez mil e oitocentos euros), a que acresce ainda o montante de 900,00€ (novecentos euros) por mês até à efetiva devolução do mesmo, acrescido do valor dos respetivos juros calculados à taxa legal de 4%, devidos desde a data da citação.*
- (...).».*

Inconformado, o réu apresentou-se a recorrer, terminando as respetivas alegações com as seguintes conclusões (que se transcrevem):

«I - No presente recurso, o Réu invoca a nulidade da sentença, e recorre da

matéria de facto e de direito, não concordando, com a resposta dada pelo Tribunal, na Sentença Recorrida, aos factos não provados, designadamente nos Pontos ----- da Sentença, entendendo ainda que devem ser aditados factos à matéria provada, não concordando, por fim, com a aplicação do direito feita pela Sentença.

II - Assim entende o Réu que a Sentença é nula porquanto, no caso em apreço, interpretando a petição inicial quanto à causa de pedir apresentada pelos autores, a mesma consubstanciou-se na alegação de factos subsumíveis à celebração de um contrato de arrendamento comercial e alicerça-se apenas e só, quanto à caducidade, na celebração de um contrato de cessão de exploração pelo Réu em .././2022, causa de pedir que dá origem a um pedido de declaração de caducidade, perfeitamente delimitado, até temporalmente, a essa causa de pedir. Na verdade,

III - O pedido formulado consiste, no que aqui interessa, que seja declarada a caducidade do contrato de arrendamento celebrado a .././1973, com produção de efeitos a partir de .././2022 (data em que foi celebrado pelos Réus o contrato de cessão de exploração)

IV- Tem sido entendimento da jurisprudência que na interpretação das peças processuais são aplicáveis, por força do disposto no art. 295.º do CC, os princípios da interpretação das declarações negociais, valendo, por isso, aquele sentido que, segundo o disposto nos arts. 236.º, n.º 1, do CC, o declaratório normal ou razoável deva retirar das declarações nelas escritas.

V - Ora, in casu, o que declaratório normal retira da PI, sem sombra para dúvidas, é que a causa de pedir não é a falta de prova da exploração do locado há mais de três anos, mas unicamente a cessão da exploração do estabelecimento celebrada em .././2022 o que está totalmente de acordo com o pedido que é efetuado, que limita temporalmente a declaração de caducidade à data da celebração do contrato de cessão de exploração em .././2022.

VI - No entanto, a Sentença recorrida, entendeu *não se provou que os RR, sucessores do arrendatário falecido, tivessem direito à transmissão do arrendamento nos termos do aludido art. 58º do NRAU, [por explorarem aquele há mais de três anos] caducou inexoravelmente o arrendamento.*“, assim conhecendo de matéria que não podia tomar conhecimento.

VII- O que acaba por ser uma decisão surpresa para o Réu, uma vez que, reitere-se, resulta claramente da interpretação da PI que a única causa de pedir em relação ao pedido de declaração de caducidade, é a celebração pelo Réu de um contrato de exploração de estabelecimento comercial celebrado em .././2022.

VIII- A Sentença é, pois, nula nos termos do disposto no artigo 615.º, nº 1,

alínea d) do CPC, porquanto conheceu de questões de que não podia tomar conhecimento, o que se invoca.

- QUANTO AO RECURSO DA MATÉRIA DE FACTO

IX - Concretos meios probatórios (art. 640º nº 1 al. b) CPC): Todos os meios de prova, designadamente os depoimentos das testemunhas e depoimentos de parte em sede de audiência de discussão e julgamento que foram prestados encontram-se devidamente registados no sistema de gravação existente no Tribunal conforme as actas das sessões de julgamento e cuja transcrição das passagens relevantes desses depoimentos se mostra feita ao longo do presente recurso, o que assegura, desde já, o recurso quanto à matéria de facto.

X - Os documentos juntos sobretudo o documento (carta da Autora dirigida ao Réu Marido datada de 25/03/2022, junta com a contestação como doc n.º 5) Concretos pontos de facto incorretamente julgados (art. 640º nº1 alínea a) CPC).

XI - Quanto ao julgamento da matéria de facto o recorrente, salvo o devido respeito, discorda, que tenham sido dados como provados os seguintes factos, por referência à numeração douta sentença: 29º e 31º (numeração da douta sentença - factos provados)

XII - Quanto ao julgamento da matéria de facto o recorrente, salvo o devido respeito, discorda, que tenham sido dados como não provados os seguintes factos, por referência à numeração douta sentença: b), c) e d) (numeração da douta sentença - factos provados)

XIII - A prova produzida em Audiência de Julgamento e os documentos juntos aos Autos apontam em sentido completamente oposto ao decidido pelo meritíssimo juiz a quo quanto à decisão da matéria de facto acima referenciada.

XIV - O depoimento das testemunhas inquiridas: HH, II e JJ apontam para sentido diverso para resposta aos pontos agora postos em crise pela Recorrente.

XV - Assim como, os documentos juntos aos Autos: carta endereçada pela Aurora ao Réu Marido que constitui o documento n.º 5 junto com a contestação e o (denominado) relatório de peritagem junto com a Petição Inicial apontam para sentido diverso para resposta aos pontos agora postos em crise pelo Recorrente.

XVI - Os pontos 29º e 31º da matéria dada como provada deveria ter sido dada como NÃO provada.

XVII - A missiva de 10 de janeiro é precisamente a missiva que o Réu marido comunica que o seu Pai (anterior arrendatário) faleceu.

XVIII- Foi junta pelos Autores como documento n.º 8 da Petição Inicial.

XIX - Esse ponto deveria ter sido dado como provado.

XX - Os Pontos c) e d) deveriam ter sido dados como provados.

XXI - Os Autores na missiva que constitui o documento n.º 5 expressamente reconhecem o Réu marido como arrendatário. (pontos que dada a sua interligação irão ser analisados em conjunto)

XXII - Esse documento, datado de 25/03/2022 (mais de três meses após o falecimento do Pai do Autor marido), e mais de dois meses após esse falecimento ter sido comunicado, é endereçado ao eu marido.

XXIII - O documento n.º 5 junto com a Contestação não foi impugnado e expressamente refere: (...) de que V. Excª é o atual arrendatário (...)

XXIV - Esta carta assinada pela Autora sem margem para qualquer dúvida consubstancia um reconhecimento de aceitação da transmissão de arrendamento para o Réu marido.

XXV - Configura, ainda, uma confissão extrajudicial feita perante a parte contrária (artigo 355º do Código Civil).

XXVI - Que a Autora no seu depoimento de parte admitiu que:

“9 - Somente volvidos em 25/03/2022 os Autores enviam uma missiva (doc. n.º 5) em que pugnam (com uma argumentação sem qualquer cabimento legal) que o contrato de arrendamento caducaria em 28/02/2023.”

XXVII - Tal como consta da ata da primeira sessão de julgamento em obediência ao disposto no artigo 463º do C. P. C. (assentada)

- Violação de preceitos legais.

XXVIII - A douta sentença considera, grosso modo, que o Réu marido não fez prova de que explorava em comum o locado, não dando cumprimento ao disposto no n.º 2 do artigo 58º do NRAU.

XXIX - Contudo, essa disposição que até foi transcrita na douta sentença não preconiza a obrigatoriedade de juntar qualquer prova.

XXX - O n.º 2 desse preceito legal apenas preconiza que o sucessor comunica ao senhorio nos três meses posteriores ao decesso a vontade de continuar a exploração.

XXXI- Nada mais!!!!!!

XXXII - O `Reu marido apenas não fez prova de que explorava dado esse facto não constituía a cauda de pedir nem o pedido.

XXXIII - E os Autores apenas se limitam (ao de leve) a alegar que não juntaram prova.

XXXIV - Nem sequer alegaram que o Réu Marido não exercia aí a sua atividade juntamente com o falecido Pai.

XXXV - Mesmo não considerando tudo quanto já se expos a exceção de caducidade deveria ter sido dada como procedente.

XXXVI - A douta sentença considerou que o contrato de arrendamento

caducou em 10 de junho de 2022.

XXXVII - A presente ação deu entrada em tribunal no dia 12 de junho de 2023.

XXXVIII - Ou seja, volvidos mais de um ano após a (suposta) caducidade.

XXXIX- Pelo que o, eventual direito dos Autores caducou nos termos do disposto no artigo 1056º do Código civil.

XL - A douta sentença, além de nula nos termos supra alegados, violou (ou fez errada interpretação do artigo 58º do NRAU e do Artigo 1056º do Código Civil.

Deve, pois, o presente recurso ser considerado procedente, revogando-se a Douta Sentença e substituída por outra que absolva os Réus do pedido,

ASSIM SE FAZENDO,

JUSTIÇA».

Não foram apresentadas contra-alegações.

O Tribunal *a quo* proferiu o despacho previsto nos artigos 617.º, n.º 1, e 641.º, n.º 1, do CPC, entendendo não padecer a decisão recorrida de qualquer nulidade.

O recurso foi então admitido pelo Tribunal recorrido como apelação, subida imediata, nos próprios autos e efeito suspensivo.

Os autos foram remetidos a este Tribunal da Relação, confirmando-se a admissão do recurso nos mesmos termos.

II. Delimitação do objeto do recurso

Face às conclusões das alegações da recorrente, e sem prejuízo do que seja de conhecimento oficioso - artigos 608.º, n.º 2, 635.º, n.º 4, 636.º, n.º 1, e 639.º, n.º 1, do Código de Processo Civil (CPC) -, o objeto do presente recurso circunscreve-se às seguintes questões:

- i) se a sentença recorrida é nula, por excesso de pronúncia;
- ii) impugnação da decisão sobre a matéria de facto: do invocado erro de julgamento relativamente aos pontos 29 e 31 dos factos provados e da matéria que resulta das alíneas b), c) e d) dos factos não provados;
- iii) aferir se a sentença recorrida incorreu em erro na interpretação e aplicação do direito quanto à declarada caducidade do contrato de arrendamento e respetivas consequências;
- iv) se necessário: saber se ocorre a invocada *caducidade* do direito dos autores; da cessação do contrato de arrendamento por fraude à lei; do direito dos autores à atualização da renda.

Corridos os vistos, cumpre decidir.

III. Fundamentação

1. Os factos

1.1. Os factos, as ocorrências e elementos processuais a considerar na decisão deste recurso são os que já constam do relatório enunciado em I. *supra* relevando ainda os seguintes factos considerados provados pela primeira instância na decisão recorrida:

1. Os Autores são donos e legítimos proprietários do prédio urbano, sito na antiga Rua ..., ..., atual Largo ..., na União das Freguesias ..., ... e ..., concelho ..., composto por um edifício de três pavimentos (rés-do-chão destinado a comércio, primeiro e segundo andares destinados a habitação), descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o número ...99 e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo ...10, com o valor patrimonial tributário total de €180.286,36 - cfr. certidão do registo predial e caderneta predial urbana juntos com a p.i. como docs. nºs. 1 e 2 e que se dão aqui por integralmente reproduzidos.

2. Por meio de “Escritura de Arrendamento”, celebrada a .././1973, no Cartório Notarial ..., KK, pai da Autora mulher, celebrou com EE um contrato de arrendamento comercial, mediante o qual o primeiro cedeu a este o gozo do rés-do-chão, lado poente do supra identificado prédio urbano. - cfr. doc. n.º 3 junto com a p.i. e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

3. Nos termos das cláusulas previstas na referida “Escritura de Arrendamento”, o prazo do contrato de arrendamento celebrado seria de 5 anos, a contar do dia 1 do mês de março daquele ano, 1973, prazo findo o qual o contrato se renovaria por igual período de tempo, não podendo qualquer dos contraentes desistir do mesmo durante o primeiro período dos 5 anos - cfr. cláusula primeira da “Escritura de Arrendamento” junta como doc. n.º 3 junto com a p.i. e que aqui se dá por integralmente reproduzida.

4. Na referida escritura de arrendamento estabeleceu-se que o valor da renda a pagar pelo arrendatário seria no montante de \$16.800,00, paga em duodécimos de \$1.400,00 nos primeiros oito dias do mês a que dissesse respeito, na casa do senhorio ou de quem legalmente o representasse. - cfr. cláusula segunda da “Escritura de Arrendamento” junta como doc. n.º 3 junto com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzido.

5. No referido contrato de arrendamento foi acordado entre as partes que o rés-do-chão do prédio dado de arrendamento se destinaria, somente, a proporcionar o exercício de qualquer atividade de comércio, com exceção das atividades de agência funerária ou indústria. - cfr. cláusula terceira da “Escritura de Arrendamento” junta como doc. n.º 3 com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzida.

6. Nos termos da cláusula quarta do referido contrato de arrendamento consta que, com autorização do senhorio ou seu representante, dada por escrito, o

arrendatário poderia fazer no locado quaisquer obras que reputasse úteis e necessárias ao exercício do respetivo comércio, obras estas que ficariam a fazer parte integrante do prédio - cfr. doc. n.º 3 junto com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzido.

7. EE e mulher instalaram no locado um estabelecimento comercial destinado ao comércio de artigos manufaturados e de artesanato, malhas, lãs, loiças nacionais e estrangeiras, café em grão, vinhos engarrafados, denominado “...” - cfr. doc. 4 junto com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzido.

8. Por escritura pública celebrada a 3 de junho de 1977, no Cartório Notarial ..., foi celebrado entre EE e mulher e a sociedade comercial “EMP01... Lda.”, “contrato de trespasse”, mediante o qual os primeiros trespassaram à segunda o supra referido estabelecimento comercial - cfr. escritura pública junta com a p.i. como doc. n.º 4 que aqui se dá por integralmente reproduzido.

9. A 16 de janeiro de 1978, por meio escritura pública “de trespasse” celebrada no Cartório Notarial ..., a sociedade comercial “EMP01... Lda.” trespassou a FF o supra referido estabelecimento comercial, “abrangendo o trespasse a cedência da respetiva chave e dos direitos e obrigações na qualidade de inquilinos do local, bem como a cedência de todas as licenças e ainda a venda da armação, utensílios, móveis e máquinas pertencentes ao estabelecimento e nele existentes ...” - cfr. escritura pública junta como doc. n.º 5 com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzido.

10. Por via do contrato referido em 9., FF, pai do Réu marido, passou a ocupar a posição de legítimo arrendatário do rés-do-chão do prédio identificado em 1.

11. Com o falecimento de KK, pai da Autora mulher, e no âmbito da partilha judicial do património daquele pelos respetivos herdeiros, foi adjudicado aos Autores o referido prédio urbano identificado em 1, tornando-se assim os mesmos donos e legítimos proprietários deste.

12. Assumindo a qualidade de senhorios no contrato de arrendamento celebrado a .././1973 e do qual, em virtude dos referidos contratos de trespasse celebrados, FF, pai do Réu marido, assumiu a qualidade de arrendatário.

13. Por meio de carta registada com aviso de receção datada de 15.07.2021, os Autores comunicaram a FF a intenção de fazer transitar aquele contrato para o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e atualizar o valor da renda devida, ao abrigo do disposto na Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto - cfr. carta junta com a p.i. como doc. n.º 6 que aqui se dá por integralmente reproduzido.

14. Nesta missiva os Autores ainda indicaram a FF o valor da renda, a duração e o tipo de contrato proposto:

- contrato de arrendamento com a duração de 2 (dois) anos, renovável por

iguais e sucessivos períodos de tempo e

- a atualização do valor da renda para o montante mensal de €1.000,00. - cfr. carta registada com aviso de receção junta como doc. n.º 6 com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzida.

15. Na mesma missiva os Autores indicaram ao pai do Réu marido:

- o valor atual do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e ss. do CIMI e constante da respetiva caderneta predial urbana, tendo cópia da mesma sido junta em anexo;
- que o mesmo dispunha do prazo de 30 (trinta dias) para apresentar a respetiva resposta aos Autores e qual o conteúdo que a sua resposta deveria apresentar;
- as circunstâncias que poderiam, no mesmo prazo de 30 (trinta) dias, ser invocadas, isolada ou conjuntamente, com a respetiva resposta, capazes de obstar à transição do referido contrato de arrendamento para o NRAU e a necessidade de serem apresentados documentos comprovativos das mesmas e
- as consequências da falta de resposta àquela missiva, bem como da não invocação de quaisquer circunstâncias passíveis de obstar à transição do contrato de arrendamento para o NRAU - cfr. doc. n.º 6 junto com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzido.

16. FF, por carta registada com aviso de receção datada de 29.07.2021, comunicou aos Autores que se opunha a que aquele contrato de arrendamento comercial se passasse a submeter ao NRAU e que não aceitava o prazo de duração proposto pelos Autores para a duração do mesmo - cfr. carta junta com a p.i. como doc. n.º 7 e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

17. Invocou a circunstância de no locado se encontrar instalado um estabelecimento aberto ao público que é uma micro-entidade, tendo procedido à junção de documento comprovativo - cfr. carta junta com a p.i. como doc. n.º 7 e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

18. Por meio de carta registada com aviso de receção datada de 10.01.2022, o Réu marido comunicou aos Autores que o seu pai, FF, havia falecido no dia ../../2021 - cfr. carta junta com a p.i. como doc. 8 que aqui se dá por integralmente reproduzida.

19. Nessa missiva o Réu marido comunicou aos Autores que há mais de três, concretamente, há mais de vinte anos que vem explorando o estabelecimento comercial existente no locado arrendado, em comum com o seu falecido pai e que pretendia continuar a explorá-lo, constando da mesma designadamente o seguinte que se transcreve: *Com efeito, há mais de três anos (como já disse até há mais de vinte anos) que exerço funções de direção e de gestão do estabelecimento comercial do meu Pai, no âmbito dessas funções era da minha responsabilidade tomar as decisões próprias de um empresário, tais como,*

decidir que mercadoria comprar, efetuar a marcação de preços, estipular eventuais saldos e promoções, dar orientações e instruções aos funcionários, reunir com a contabilidade, fazer os todos os pagamentos no âmbito da exploração do estabelecimento - cfr. carta e habilitação de herdeiros, juntas com a p.i. como doc. n.º 8 e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

20. Por carta registada com aviso de receção, datada de 23.05.2022, o Réu marido comunica aos Autores, o seguinte que se transcreve:

Serve a presente para comunicar a V. Exa, na sua qualidade de senhoria, nos termos do artigo 1109º do Código Civil, de que temporariamente dei à exploração o meu estabelecimento comercial (vulgarmente designado de Loja) que está instalado no prédio de sou arrendatário e sito Largo ..., ..., imóvel inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ...10º. A cessão de exploração engloba as instalações e todos os demais elementos integrantes do estabelecimento sendo prosseguida a mesma atividade comercial que vinha a ser desenvolvida até agora.

A cessão foi efectuada pelo prazo de dezoito meses, com início 01 de junho do corrente ano e terminus em 30 de novembro de 2023, a favor de GG, NIF ...43, residente na Rua ..., ..., ... - cfr. carta junta com a p.i. como doc. n.º 9 e que se dá por integralmente reproduzido.

21. Face aos factos ocorridos, por carta registada com aviso de receção datada de 06.04.2023, os Autores comunicaram ao Réu marido que se havia verificado a caducidade do contrato daquele arrendamento comercial, constando da mesma designadamente o seguinte que se transcreve:

Ora por carta registada com aviso de receção datada de 23. 05.2022 comunicou V. Exa. que cedeu a exploração do estabelecimento comercial a favor de GG.

Verifica-se, portanto, com esta cessão de exploração do referido estabelecimento comercial, que V. Exa. não continua a explorar aquele estabelecimento e que deixou de prosseguir a atividade que ali foi desenvolvida ao longo dos últimos quarenta anos pelo V/falecido pai, uma vez tal atividade é prosseguida pela cessionária do estabelecimento comercial, a senhora GG e não por V. Exa. Face ao exposto verifica-se que o contrato de arrendamento comercial que existia e que permitia o gozo do locado supra identificado por V. Exa. caducou na data de .././2022 data em que se terá iniciado a produção de efeitos do contrato de cessão de exploração daquele estabelecimento comercial celebrado entre V. Exa. e a senhora GG - cfr. carta junta com a p.i. como doc. n.º 10 e que se dá aqui por integralmente reproduzido.

22. Nessa carta os Autores informam o Réu marido de que, pelo facto de o mesmo ter cedido a exploração daquele estabelecimento comercial a um

terceiro, tal demonstra que o mesmo deixou de prosseguir a atividade que ali vinha, alegadamente, desenvolvendo em comum com o seu falecido pai, FF - cfr. carta junta com a p.i. como doc. n.º 10 e que se dá aqui por integralmente reproduzido.

23. Tendo por base este fundamento os Autores informaram o Réu marido que o contrato de arrendamento celebrado a .././1973 caducou na data de .././2022, data em que este celebrou com GG contrato de cessão de exploração relativo ao estabelecimento comercial existente no arrendado - cfr. carta junta com a p.i. como doc. n.º 10 e que se dá aqui por integralmente reproduzido.

24. Face à verificada caducidade do contrato de arrendamento que os vinculava, os Autores manifestaram ainda perante o Réu marido que se opunham à ocupação ilegal do locado, o que se vinha verificando desde a data supra, razão pela qual os Réus dispunham do prazo máximo de 10 dias para diligenciar pela desocupação e entrega do mesmo aos Autores - cfr. carta junta com a p.i. como doc. n.º 10 e que se dá aqui por integralmente reproduzido.

25. Os Autores terminam aquela missiva alertando o Réu marido para, caso no prazo supra estabelecido o mesmo não levasse a cabo tais diligências, os Autores, sem mais avisos, iriam recorrer à via judicial a fim de assacar aos Réus as respetivas responsabilidades, nomeadamente os prejuízos decorrentes da ocupação ilegal do rés-do-chão - cfr. doc. n.º 10 junto com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzido.

26. Os Réus, até à presente data, não levaram a cabo quaisquer diligências com vista à desocupação do locado.

27. O Réu marido procedeu ao envio de carta à Autora mulher, datada de 26.04.2023, na qual comunica que não irá proceder à entrega do locado - cfr. carta junta com a p.i. como doc. n.º 11 e que se aqui dá por integralmente reproduzida.

28. À data da cessação do contrato os Réus pagavam aos Autores uma renda mensal no valor de €136,17.

29. O valor médio das rendas mensais pagas no âmbito dos contratos de arrendamento celebrados tendo em conta prédios urbanos com o da dimensão e localização na mesma zona do locado ascende ao valor médio mínimo de €900,00 - cfr. avaliações de mobiliárias juntas com a p.i. como doc. n.º 12 e que aqui se dão por integralmente reproduzidas.

30. A procura de espaços para arrendamento na área onde se localiza o locado é muito elevada e a oferta é inexistente.

31. Os Autores com muitíssima facilidade, caso o locado tivesse sido entregue devoluto de pessoas e bens, teriam arrendado o mesmo por valor nunca inferior a €900,00 mensais.

32. O réu marido, na carta referida em 18 e 19, não procedeu à junção de

qualquer documento comprovativo de que exercia há mais de três anos, em conjunto com o seu falecido pai, a exploração do estabelecimento comercial instalado no locado - cfr. doc. 8 junto com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzida.

33. O rés-do-chão do prédio objeto do contrato identificado em 1, de acordo com a informação que consta da respetiva caderneta predial, apresenta o valor patrimonial tributário de €87.809,71 - cfr. doc. n.º 2 junto com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzido.

34. Na missiva datada de 29.07.2021, o Pai do Réu marido expos uma questão prévia de nulidade, da qual conta designadamente o seguinte que se transcreve: “(...) porque se verifica falta de conformidade entre a matriz e o espaço realmente arrendado (...)” - cfr. doc. 7 junto com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzido.

35. Face a esta posição os autores responderam através de carta datada de 27.08.2021 e pediram para um técnico por si escolhido proceder à medição - cfr. doc. 3 junto com a contestação que aqui damos por integralmente reproduzido.

36. Posteriormente, vieram os autores informar que as diligências de regularização das áreas estavam a ser tramitadas - cfr. doc. 4 junto com a contestação que aqui damos por integralmente reproduzido.

37. Não mais os autores vieram informar o restante.

38. Em 23/05/2022 os autores enviam uma missiva em que pugnam que o contrato de arrendamento caducaria em 28/02/2023 - cfr. doc. 5 junto com a contestação que aqui damos por integralmente reproduzido.

39. Nessa missiva expressamente reconhecem que o arrendatário era pai do réu marido.

40. O R marido transmitiu a morte do pai e que continuaria com o estabelecimento - cfr. doc. 8 junto com a p.i. que aqui damos por integralmente reproduzido.

41. Os autores foram informados da cessão de exploração através de carta com AR datada de 23.05.2022, tendo a cessão efeitos a partir de .././2022 - cfr. doc. 9 junto com a p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzido.

42. A presente ação foi intentada no dia 12 de junho de 2023 - cfr. formulário da p.i. que aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

1.2. O Tribunal recorrido considerou não provados os seguintes factos:

a) Desde essa data os autores nunca mais vieram informar qual o estado dessa regularização, nem prosseguiram os tramites subsequente para efetiva transição para o NRAU.

b) Os autores receberam a missiva do réu marido, de 10 de janeiro de 2022.

- c) Os autores aceitaram a transmissão como se infere das restantes comunicações trocadas.
- d) Os autores na missiva que constitui o documento n.º 5 expressamente reconhecem o réu marido como arrendatário.
- e) Para vir agora arguir uma nova versão de caducidade do contrato de arrendamento.
- f) Esta postura oposta ao que anteriormente comunicou e aceitou.

2. Apreciação sobre o objeto do recurso

2.1. Nulidade da decisão recorrida.

O recorrente/réu suscita a nulidade da decisão recorrida, nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea d) do CPC.

Alega que a sentença recorrida conheceu de questões de que não podia tomar conhecimento, porquanto a causa de pedir da ação, quanto à caducidade, alicerça-se apenas e só na celebração de um contrato de cessão de exploração pelo réu em .././2022, causa de pedir que dá origem a um pedido de declaração de caducidade, perfeitamente delimitado, até temporalmente, a essa causa de pedir. No entanto, aquela sentença declarou a caducidade do arrendamento por entender que *não se provou que os réus, sucessores do arrendatário falecido, tivessem direito à transmissão do arrendamento nos termos do aludido art. 58º do NRAU, [por explorarem aquele há mais de três anos]*.

O Tribunal *a quo* proferiu o despacho previsto nos artigos 617.º, n.º 1, e 641.º, n.º 1, do CPC, entendendo não padecer a decisão recorrida de qualquer nulidade.

Apreciando as nulidades suscitadas, importa considerar que as causas de nulidade da sentença encontram-se previstas no n.º 1 do artigo 615.º do CPC, segundo o qual é nula a sentença quando:

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) O juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou *conheça de questões de que não podia tomar conhecimento*;
- e) (...).

Tal como ressalta deste preceito, as nulidades de decisão *são vícios intrínsecos (quanto à estrutura, limites e inteligibilidade) da peça processual que é a própria decisão (trata-se, pois, de um error in procedendo), nada tendo a ver com os erros de julgamento (error in iudicando) seja em matéria de facto seja em matéria de direito.*

As nulidades da sentença são vícios formais, intrínsecos de tal peça

processual, taxativamente consagrados no nº1, do art. 615º, sendo tipificados vícios do silogismo judiciário, inerentes à sua formação e à harmonia formal entre premissas e conclusão, não podendo ser confundidas com hipotéticos erros de julgamento (error in judicando) de facto ou de direito.

Assim, as nulidades da sentença, como seus vícios intrínsecos, são apreciadas em função do texto e do discurso lógico nela desenvolvidos, não se confundindo com a errada aplicação das normas jurídicas aos factos, erros de julgamento, estes, a sindicar noutro âmbito^[1].

Como tal, as causas de nulidade taxativamente enumeradas neste preceito não visam o chamado erro de julgamento e nem a injustiça da decisão, ou tão pouco a não conformidade dela com o direito aplicável, configurando realidades distintas^[2].

A nulidade prevista na alínea d), do citado preceito deriva do incumprimento do disposto no artigo 608.º, n.º 2 do CPC, onde se prevê que o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras; não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento de outras.

A propósito do fundamento de nulidade enunciado na alínea d) do n.º 1 do citado artigo 615.º, referem Lebre de Freitas-Isabel Alexandre^[3]: «[d]evendo o juiz conhecer de todas as questões que lhe são submetidas, isto é, de todos os pedidos deduzidos, todas as causas de pedir e exceções invocadas e todas as exceções de que oficiosamente lhe cabe conhecer (608-2), o não conhecimento de pedido, causa de pedir ou exceção cujo conhecimento não esteja prejudicado pelo anterior conhecimento de outra questão constitui nulidade, já não a constituindo a omissão de considerar linhas de fundamentação jurídica, diferentes da da sentença, que as partes hajam invocado (...)».

A par da doutrina, também a jurisprudência que entendemos de sufragar tem vindo a considerar que a referida nulidade só se verifica quando determinada questão colocada ao tribunal - e relevante para a decisão do litígio por se integrar na causa de pedir ou em alguma exceção invocada - não é objeto de apreciação, não já quando tão só ocorre mera ausência de discussão das “razões” ou dos “argumentos” invocados pelas partes para concluir sobre as questões suscitadas^[4], sendo que o conhecimento de uma questão pode fazer-se tomando posição direta sobre ela, ou resultar de ponderação ou decisão de outra conexa que a envolve ou exclui^[5].

Por contraponto, «[o] excesso de pronúncia verifica-se quando o Tribunal conhece, isto é, aprecia e toma posição (emite pronúncia) sobre questões de

que não deveria conhecer, designadamente porque não foram levantadas pelas partes e não eram de conhecimento oficioso»[\[6\]](#).

Segundo o princípio da estabilidade da instância, consagrado no artigo 260.º do CPC, logo que citado o réu deve a instância manter-se a mesma quanto às pessoas, ao pedido e à causa de pedir, salvas as possibilidades de modificação consignadas na lei.

Por seu turno, a causa de pedir corresponde ao facto ou factos jurídicos concretamente invocados para sustentar o direito que o autor se propõe fazer declarar, o efeito jurídico pretendido ou o pedido formulado - *cf.* artigo 581.º, n.ºs 3 e 4 CPC.

No caso, a decisão impugnada declarou a caducidade do contrato de arrendamento celebrado a .././1973, com produção de efeitos a partir de 10-06-2022, conforme peticionado.

Como resulta da análise da sentença recorrida, a declaração de caducidade do contrato de arrendamento celebrado a .././1973 decorreu da falta de prova de que os réus, designadamente o réu marido, filho do primitivo arrendatário, explorasse, há mais de três anos, em comum com o falecido inquilino, o estabelecimento comercial existente no local arrendado, mais se consignando que não foi alegada, nem resultou demonstrada, a observância do disposto no artigo 58.º, n.º 2 da Lei n.º 6/2006, de 27-02 (NRAU).

Neste domínio, o Tribunal *a quo* entendeu que o direito à transmissão do arrendamento configura uma exceção, prevista no artigo 58.º do NRAU, pelo que cabia ao réu a respetiva prova.

Como se vê, a decisão impugnada ponderou efetivamente a questão da caducidade do contrato de arrendamento celebrado a .././1973.

Ora, tal questão insere-se indiscutivelmente nos poderes de cognição do Tribunal, atenta a causa de pedir invocada.

É certo que, ao propor uma ação, o demandante formula uma pretensão fundada, por imposição de uma substanciação, numa causa de pedir que exerce a função individualizadora do pedido formulado, assim conformando o objeto do processo[\[7\]](#).

Sucede que a causa de pedir da ação não assenta apenas na celebração de um contrato de cessão de exploração pelo réu em .././2022, supostamente demonstrativa *de que o mesmo deixou de prosseguir a atividade que ali vinha, alegadamente, desenvolvendo em comum com o seu falecido pai*, FF, vindo ainda alegado que os réus não demonstraram a exceção prevista na parte final do n.º 1 do artigo 58.º do NRAU, isto é, que há mais de três anos o réu explorava o estabelecimento comercial em conjunto com o primitivo arrendatário e que pretende continuar a explorá-lo, razão pela qual os autores também defenderam ter operado a caducidade do contrato de arrendamento

em apreço nos autos, assim fundamentando o pedido principal formulado.

Com efeito, os autores alegaram ainda, nomeadamente, o seguinte:

- (...) *apenas no caso de o sucessor do primitivo arrendatário demonstrar que há mais de três anos explorava o estabelecimento comercial em conjunto com aquele e que pretende continuar a explorá-lo, o contrato de arrendamento se poderá manter* [cf. o ponto 69.º da petição inicial];
- *Pretende-se, com esta exceção, garantir a continuidade do funcionamento do estabelecimento comercial e assim manter a fonte de rendimento que do mesmo advém para o sucessor do primitivo arrendatário, evitando-se que este fique despojado e impossibilidade de prosseguir a atividade comercial a que se dedica* [cf. o ponto 70.º da petição inicial];
- *Caso tal situação não se verifique, isto é, caso o sucessor do primitivo arrendatário não demonstre que, em comum com aquele, há mais de três anos explora o estabelecimento comercial no locado e que pretende continuar a explorá-lo, o contrato de arrendamento de cariz “vinculístico” que havia sido celebrado, caduca* [cf. o ponto 71.º da petição inicial];
- *Verifica-se, no caso dos presentes autos que, apesar de o Réu marido ter comunicado em 10.01.2022 aos Autores que há mais de vinte anos vinha explorando o estabelecimento comercial instalado no locado em comum com o seu falecido pai e primitivo arrendatário (o que, repete-se, não demonstrou), e que pretendia continuar a fazê-lo* [cf. o ponto 72.º da petição inicial];
- *Com a celebração daquele contrato de cessão de exploração, se dúvidas existiam, visto que o Réu marido não fez qualquer prova de que explorava o estabelecimento comercial instalado no locado em conjunto com o seu falecido pai e primitivo arrendatário, dúvidas não restaram de que o Réu marido não explora aquele estabelecimento comercial* [cf. o ponto 75.º da petição inicial].

Deste modo, a ponderação de todos os elementos relevantes que constituíam o resultado probatório expresso na matéria de facto provada, assim como a análise do juízo formulado no âmbito da fundamentação de direito constante da decisão em referência, configura a discussão de razões, motivos ou argumentos justificativos das conclusões formuladas pelo Tribunal *a quo* em face das questões em referência, que foram efetivamente apreciadas por aquele Tribunal.

Neste enquadramento, entendemos que a situação invocada pelo recorrente não permite preencher o vício formal da sentença recorrida, consistente no invocado excesso de pronúncia, antes traduzindo a respetiva discordância quanto ao mérito da decisão proferida.

Improcede, assim, a suscitada nulidade da sentença recorrida.

2.3. Da impugnação da matéria de facto

O recorrente/réu impugna a decisão da matéria de facto constante da

sentença recorrida, pretendendo:

i) a exclusão da matéria provada dos factos 29 [O valor médio das rendas mensais pagas no âmbito dos contratos de arrendamento celebrados tendo em conta prédios urbanos com o da dimensão e localização na mesma zona do locado ascende ao valor médio mínimo de €900,00 - cfr. avaliações de mobiliárias juntas com a p.i. como doc. n.º 12 e que aqui se dão por integralmente reproduzidas] e 31 [Os Autores com muitíssima facilidade, caso o locado tivesse sido entregue devoluto de pessoas e bens, teriam arrendado o mesmo por valor nunca inferior a €900,00 mensais], devendo tal matéria passar a constar dos factos não provados;

ii) o aditamento à matéria provada dos factos enunciados em b) - Os AA receberam a missiva do Réu marido, de 10 de janeiro de 2022 - c) - Os AA aceitaram a transmissão como se infere das restantes comunicações trocadas - e d) - Os Autores na missiva que constitui o documento n.º 5 expressamente reconhecem o Réu marido como arrendatário - da matéria de facto não provada.

Conforme resulta do disposto nos artigos 639.º e 640.º do CPC, os recursos para a Relação tanto podem envolver matéria de direito como de facto, sendo este último o meio adequado e específico legalmente imposto ao recorrente que pretenda manifestar divergências quanto a concretas questões de facto decididas em sede de sentença final pelo Tribunal de 1.ª instância que realizou o julgamento, o que implica o ónus de suscitar a revisão da correspondente decisão.

Atenta a impugnação deduzida, cumpre analisar se a matéria que no entender da recorrente suscita os aditamentos preconizados integra os poderes de cognição do tribunal em sede de decisão sobre a matéria de facto.

Tal como decorre do disposto no artigo 607.º, n.º 4 do CPC, o Tribunal só deve responder aos factos que julga provados e não provados, não envolvendo esta pronúncia aqueles pontos que contenham matéria conclusiva, irrelevante ou de direito, por não poder ser objeto de prova, sendo certo, por outro lado, que *o exercício dos poderes de controlo da Relação sobre a decisão da matéria de facto só se justifica quando recaia sobre matéria com relevância para a decisão da causa*^[8].

Assim, a garantia do duplo grau de jurisdição em matéria de facto visa corrigir erros de julgamento que facultem ao impugnante a modificação daquela de modo a obter, por essa via, um efeito juridicamente útil para a decisão a proferir»^[9].

Deste modo, a impugnação da decisão da matéria de facto, atento o seu carácter instrumental, não constitui um fim em si mesma, mas antes um meio ou mecanismo para atingir um determinado objetivo, mostrando-se por isso

absolutamente pacífica a orientação jurisprudencial dos nossos Tribunais superiores no sentido de que a Relação não deverá reapreciar a matéria de facto se a sua reapreciação se afigurar inútil ou inócua do ponto de vista da decisão a proferir, sob pena de levar a cabo uma atividade processual inconsequente e inútil que, por isso, lhe está vedada pela lei, atento o disposto no artigo 130.º do CPC^[10].

Tal como salienta o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 28-09-2017^[11], «muito embora o art. 646.º, n.º 4, do anterior CPC tenha deixado de figurar expressamente na lei processual vigente, na medida em que, por imperativo do disposto no art. 607.º, n.º 4, do CPC, devem constar da fundamentação da sentença os factos julgados provados e não provados, deve expurgar-se da matéria de facto a matéria susceptível de ser qualificada como questão de direito, conceito que, como vem sendo pacificamente aceite, engloba, por analogia, os juízos de valor ou conclusivos».

Neste âmbito, deve entender-se como questão de facto «tudo o que tende a apurar quaisquer ocorrências da vida real, quaisquer eventos materiais e concretos, quaisquer mudanças operadas no mundo exterior», sendo que os «quesitos não devem pôr factos jurídicos; devem pôr unicamente factos materiais», entendidos estes como «as ocorrências da vida real, isto é, ou os fenómenos da natureza, ou as manifestações concretas dos seres vivos, nomeadamente os actos e factos dos homens», enquanto por factos jurídicos devem entender-se os factos materiais vistos à luz das normas e critérios do direito^[12].

Como tal, a jurisprudência tem entendido que são de afastar expressões de conteúdo puramente valorativo ou conclusivo, destituídas de qualquer suporte factual, que sejam suscetíveis de influenciar o sentido da solução do litígio. Por outro lado, a natureza conclusiva do facto pode ter um sentido normativo quando contém em si a resposta a uma questão de direito ou pode consistir num juízo de valor sobre a matéria de facto enquanto ocorrência da vida real. No primeiro caso, o facto conclusivo deve ser havido como não escrito. “No segundo, a solução depende de um raciocínio de analogia entre o juízo ou conclusão de facto e a questão de direito, devendo ser eliminado o juízo de facto quando traduz uma resposta antecipada à questão de direito”^[13].

Daí que a inclusão na fundamentação de facto constante da sentença de matéria de direito ou conclusiva - contemplando com tal expressão toda a matéria que se reconduza à formulação de um juízo de valor que se deve extrair de factos concretos objeto de alegação e prova, e desde que a matéria se integre no *thema decidendum*^[14] - configure uma deficiência da decisão, vício que é passível de ser conhecido, mesmo oficiosamente, pelo Tribunal da

Relação, tal como decorre do artigo 662.º, n.º 2, al. c), do CPC.

No caso em apreciação constata-se que na concreta formulação da matéria *supra* enunciada em c) - Os AA aceitaram a transmissão como se infere das restantes comunicações trocadas - e d) - Os Autores na missiva que constitui o documento n.º 5 expressamente reconhecem o Réu marido como arrendatário - da matéria de facto não provada - não estão em causa simples ocorrências objetivas ou eventos materiais e concretos, antes juízos conclusivos e de direito, baseados em elementos de facto que não constam da respetiva redação.

Significa isto que, com tais referências, está a resolver-se, em sede de enunciação de facto, questões de direito, sendo evidente que tais enunciados não podem integrar a vertente da decisão de facto, pois envolvem juízos valorativos ou jurídicos que devem decorrer da análise dos factos provados. Tal constatação implica que as referenciadas alíneas c) e d), dos factos não provados, sejam declaradas como não escritas, o que se determina.

Em consequência, decide-se rejeitar a impugnação relativa à decisão da matéria de facto deduzida pelo apelante/réu quanto às als. c) e d) dos factos não provados, por se tratar de matéria que não pode integrar os factos provados.

Pelos mesmos motivos, decide-se, oficiosamente, dar como não escrito o teor do ponto 39 dos factos provados - Nessa missiva expressamente reconhecem que o arrendatário era pai do Réu marido.

Retomando agora a impugnação do facto enunciado em b) - Os AA receberam a missiva do Réu marido, de 10 de janeiro de 2022 -, dos factos não provados, revela-se evidente que a admissão deste facto por parte dos autores decorre do alegado no artigo 18.º da petição inicial, em conjunto com o doc. 8 junto com o mesmo articulado, reiterada no âmbito do depoimento de parte da autora, reduzido a escrito no âmbito da assentada reproduzida na ata de 30-09-2024.

Deste modo, trata-se de matéria definitivamente adquirida como provada no processo razão pela qual não há lugar a qualquer averiguação autónoma em sede instrutória, tal como prescreve o artigo 607.º, n.ºs 4 e 5, do CPC.

Procede, assim, nesta parte, a impugnação da decisão da matéria de facto, pelo que o facto enunciado em b) - Os AA receberam a missiva do Réu marido, de 10 de janeiro de 2022 - dos factos não provados será aditado ao elenco dos factos provados.

O apelante defende que os pontos 29 e 31 dos factos provados devem ser dados como não provados, indicando, como meios de prova a atender, os depoimentos das testemunhas LL, II e JJ, de acordo com os segmentos que também identifica no corpo da alegação, e com os documentos n.º 5 junto com

a contestação, n.ºs 8 e 12 juntos com a petição inicial.

Reapreciados de forma atenta os depoimentos e os documentos em referência, não vemos que os mesmos permitam justificar a alteração da decisão da matéria de facto no sentido pretendido pelo recorrente, antes impondo um juízo de total concordância quanto à motivação enunciada na sentença recorrida a propósito da correspondente convicção.

Com efeito, só ignorando os relatos e os esclarecimentos que foram prestados no âmbito dos depoimentos em causa se poderia admitir outra decisão para o concreto ponto da matéria de facto agora impugnado pelo apelante.

Aliás, os concretos meios de probatórios referenciados pelo recorrente como relevantes para a alteração da concreta matéria de facto impugnada foram valorados criticamente pelo Tribunal *a quo*, em conjunto com os restantes meios de prova produzidos nos autos, visando concretizar as questões de facto suscitadas, uma vez que a prova deve ser analisada globalmente e de forma crítica, confrontando todos os depoimentos entre si de modo a evidenciar as imprecisões, as fragilidades e a credibilidade de tais depoimentos à luz das regras da experiência e perante factos já suficientemente consolidados nos autos.

Deste modo, após reapreciação que fizemos da prova produzida, julgamos plenamente justificada a ponderação efetuada a propósito de tais depoimentos/declarações quando analisados em conjunto com os restantes meios de prova produzidos e os factos já devidamente assentes, nos seguintes termos:

«(...)

Ouvimos a testemunha II, que refere dar-se bem com os AA e com os RR.

Tem vários espaços arrendados dentro da muralha de ... e conhece a loja dos AA e mencionou que se o espaço estivesse vazio a procura seria muito elevada, arrendariam com muita facilidade a um preço muito mais alto do que o presente, pois não há oferta, só existe procura.

Não consegue dar um valor exato pois não conhece o estado da loja dos AA.

Valoramos o seu depoimento por se afigurar de sincero e coerente com a demais prova produzida para prova dos factos constantes em 30 e 31, com exceção do valor da renda.

Por sua vez, a testemunha LL, refere conhecer o prédio dos AA.

Mencionou que se a loja estivesse vazia havia procura para a mesma pois encontra-se na rua principal de ..., dentro das muralhas onde há muita procura e pouca oferta.

É proprietária de um estabelecimento comercial e recebe 1.200,00€ de renda pela sua loja que se localiza no Largo ..., não é na rua principal ao contrário da

loja dos AA que fica na rua principal, referindo que a sua loja é maior do que a loja dos AA.

Valoramos o seu depoimento por se afigurar de sincero e coerente com a demais prova produzida, pelo que o valoramos para prova dos factos constantes em 29, 30 e 31.

Por fim, ouvimos JJ, mediador imobiliário, que refere que fez um estudo para a A para saber o que estaria disponível em ... dentro das muralhas e só havia dois espaços disponíveis para lojas. Há muita procura de lojas dentro das muralhas em

Fez o estudo junto aos autos da EMP02..., e refere que mantém os valores mínimo de 857,50€ e o máximo de 1.143,50€ do aludido relatório, e que o fez com base num estudo comparativo de dois imóveis que se encontravam disponíveis para arrendar, e que tais valores não precisam de grandes ajustes na presente data.

Referiu que se o imóvel dos AA estivesse disponível já teria sido absorvido pelo mercado., tal como foram as duas lojas.

Prestou um depoimento que se nos afigurou de coerente, quer com os documentos juntos aos autos, quer com o depoimento das duas anteriores testemunhas pelo que o valoramos para prova dos factos constantes em 29, 30 e 31».

Entendemos, assim, que os concretos meios de prova indicados pelo apelante como relevantes para a alteração da decisão da matéria de facto contida na decisão recorrida não permitem infirmar a valoração que a foi feita pelo Tribunal *a quo* a propósito dos impugnados pontos 29 e 31 dos factos provados.

Daí que não existam razões para censurar a decisão da matéria de facto que consta da sentença recorrida quanto aos pontos 29 e 31 dos factos provados. Procede, assim, ainda que parcialmente, nos termos expostos, a impugnação da matéria de facto apresentada pelo recorrente.

2.2. Reapreciação do mérito da decisão de direito

Atenta a parcial procedência da impugnação da decisão sobre a matéria de facto, os factos a considerar na apreciação da questão de direito são os que se mostram enunciados em 1.1., *supra*, com as seguintes alterações:

- eliminação das alíneas c) e d), dos factos não provados e do ponto 39 dos factos provados, declarados como não escritos;
 - aditamento aos factos provados do facto enunciado em b) - Os AA receberam a missiva do Réu marido, de 10 de janeiro de 2022 - dos factos não provados.
- Cumpr, então, verificar se a solução de direito dada ao caso *sub judice* é a adequada tendo por base a matéria de facto agora definitivamente dada por assente.

A sentença recorrida procedeu ao enquadramento das questões de natureza jurídica relevantes para o objeto da presente ação, concluindo - e bem - que *ao contrato de arrendamento urbano, em referência nos autos, são aplicáveis as normas do NRAU, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27/2, em vigor desde 27/6/2006, e, atualizado, nos termos do disposto no art. 59º, do citado diploma legal, o qual dispõe que (nº 1) - “ O NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais que subsistam nessa data, sem prejuízo do disposto nas normas transitórias”, e, sem prejuízo da aplicação de normas de natureza supletiva de sentido oposto ao de normas supletivas anteriormente vigentes (nº 3), sendo que, nos termos das disposições conjugadas dos art. 27º e 28º do NRAU, aos contratos a que se refere o art. 27º, nomeadamente aos contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do DL nº 257/95, de 30/9, aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no art. 26º, com as especificidades indicadas, que ao caso não relevam, resultando da aplicação das indicadas normas legais ao contrato dos autos, contrato de arrendamento para fins não habitacionais, celebrado em .././1973, que à transmissão por morte se aplica o disposto no art. 58º, por expressa remissão do art. 26º-nº2 do NRAU, dispondo o indicado art. 58º:*

“1- O arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do arrendatário, salvo existindo sucessor que, há mais de três anos exerça profissão liberal ou explore estabelecimento comercial, no locado, em comum com o arrendatário primitivo.

2- O sucessor com direito à transmissão comunica ao senhorio, nos três meses posteriores ao decesso, a vontade de continuar a exploração.”

No caso, a declaração de caducidade do contrato de arrendamento celebrado a .././1973 decorreu da falta de prova de que os réus, designadamente o réu marido, filho do primitivo arrendatário, explorasse, há mais de três anos, em comum com o falecido inquilino, o estabelecimento comercial existente no local arrendado, mais se consignando que *não foi alegada, nem resultou demonstrada, a observância do disposto no n.º 2 da referida norma legal.* Neste domínio, o Tribunal *a quo* entendeu que o direito à transmissão do arrendamento configura uma exceção, prevista no artigo 58.º do NRAU, pelo que cabia ao réu a respetiva prova.

Contra este entendimento insurge-se o recorrente, sustentando que o n.º 2 do citado preceito apenas preconiza que o sucessor comunica ao senhorio nos três meses posteriores ao decesso a vontade de continuar a exploração, mais alegando que apenas não fez prova de que explorava em comum o locado dado que esse facto *não constituía a causa de pedir nem o pedido.*

Apreciando, importa salientar que do regime previsto no citado artigo 58.º, n.º 1 do NRAU[15] decorre a *regra* da caducidade do contrato por morte do arrendatário, pela qual se tentou acelerar a cessação dos arrendamentos comerciais, industriais e para o exercício de profissão liberal celebrados antes da entrada em vigor do NRAU, sendo que tal regra comporta uma *exceção*, nos termos da qual é possível a transmissão do direito do arrendatário falecido no caso de o seu sucessor explorar em comum, e pelo menos nos últimos 3 anos, o estabelecimento a funcionar no locado[16].

Deste modo, de acordo com o normativo acima transcrito, o arrendamento para fins não habitacionais termina com a morte do arrendatário, salvo se se verificar a situação excecional prevista naquele normativo.

Neste domínio, a doutrina e a jurisprudência vêm sustentando que o sucessor deve ser alguém que desenvolva, há mais de três anos, uma atividade no locado, explorado pelo arrendatário falecido, e isto independentemente da natureza do vínculo que o liga à empresa a funcionar no estabelecimento, devendo ainda o transmissário ser herdeiro ou legatário, sendo de excluir todos aqueles que, não possuindo tal qualidade, simplesmente tiveram, como ocupação profissional, o trabalho, há mais de três anos, no estabelecimento explorado pelo arrendatário falecido[17].

Além dos requisitos substanciais estabelecidos no artigo 58.º, n.º 1 do NRAU, o n.º 2 do artigo em referência impõe ao transmissário o dever de comunicação ao senhorio, nos três meses subsequentes ao óbito do arrendatário, da vontade de continuar a exploração.

No caso dos autos - e não obstante a controvérsia relativa à questão de saber se inobservância de tal dever de comunicação impede[18], ou não, a transmissão do arrendamento, sem prejuízo do regime geral de indemnização por perdas e danos[19] - não podemos deixar de concluir, diversamente do que fez a decisão recorrida, que o réu, ora apelante, deu cumprimento ao dever de comunicação previsto no artigo 58.º, n.º 2 do NRAU, nos três meses subsequentes ao óbito do arrendatário, manifestando a sua vontade de continuar a exploração, com junção de documentos comprovativos do falecimento do locatário e da sua qualidade de sucessor - *cf.* os pontos 18 e 19 da matéria de facto provada, em conjunto com o aditamento aos factos provados do facto enunciado em b) - Os AA receberam a missiva do Réu marido, de 10 de janeiro de 2022.

Contudo, certo é também que na presente ação o réu/ora recorrente não logrou alegar nem provar, como lhe competia, que explorava no locado, e há mais de três anos, o estabelecimento comercial em comum com o arrendatário primitivo, pelo que não se mostra preenchida a exceção prevista na 2.ª parte do n.º 1 do artigo 58.º do NRAU.

Ora, independentemente da natureza do vínculo que o liga ao estabelecimento comercial existente no locado, incumbia ao réu alegar e provar que se encontrava em situação subsumível à previsão da parte final do n.º 1 do artigo 58.º do NRAU, face à propositura da presente ação pelos senhorios e ao respetivo objeto, de acordo com o critério geral de distribuição do ónus da prova previsto no artigo 342.º, n.º 2 do Código Civil.

Por último, não é possível extrair da factualidade dada como provada qualquer ato de reconhecimento ou aceitação da transmissão do arrendamento com eficácia impeditiva da respetiva caducidade.

Como tal, resta concluir que o arrendamento não habitacional em causa nos presentes autos não se transmitiu ao réu, improcedendo nesta parte a apelação.

Pelo exposto, confirma-se a sentença recorrida nesta parte, ainda que com fundamentos não inteiramente coincidentes.

Cumpre, porém, analisar se está verificada a caducidade do direito do autor, tal como pretende o recorrente, ao sustentar, em sede de apelação, que o eventual direito dos autores *caducou nos termos do disposto no artigo 1056.º do Código Civil*, porquanto a presente ação deu entrada em tribunal no dia 12 de junho de 2023, ou seja, volvidos mais de um ano após a (suposta) caducidade, que a sentença recorrida reportou a 10 de junho de 2022.

Com relevo para a apreciação da questão suscitada verifica-se que a decisão recorrida julgou improcedente a referida exceção por considerar que os RR na sua contestação invocaram a questão da caducidade do direito de resolução do contrato, focando-se no conteúdo do art.º 1085.º, n.º 1, do Código Civil, segundo o qual, a resolução deve ser efetivada dentro do prazo de um ano a contar do conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade, quando a causa de cessação do contrato de arrendamento que foi invocada pelos autores na presente ação foi a caducidade, causa diversa de cessação do contrato de arrendamento, nos termos previstos no artigo 1079.º do Código Civil.

No que releva para o caso em análise, decorre do disposto no artigo 333.º do CC que a caducidade, não sendo estabelecida em matéria excluída da disponibilidade das partes, como sucede no caso em referência, não é de conhecimento oficioso, o que significa que carece de ser invocada pelo interessado.

Ora, estando a caducidade direta e intimamente ligada ao facto-fundamento invocado, ao qual o tribunal fica também adstrito no âmbito da sua apreciação pela vontade daquele a quem ela aproveita^[20], não existem razões para censurar a decisão proferida pela primeira instância sobre esta matéria. Apenas em sede de recurso vem o réu invocar o disposto no artigo 1056.º do

Código Civil, o qual prevê que se, não obstante a caducidade do arrendamento, o locatário se mantiver no gozo da coisa pelo lapso de um ano, *sem oposição do locador*, o contrato considera-se igualmente renovado nas condições do artigo 1054.º.

Contudo, a causa de renovação prevista no artigo 1056.º do Código Civil configura uma questão que não foi oportunamente suscitada pelo ora recorrente em sede de contestação, nem o Tribunal recorrido a ponderou. Deste modo, de acordo com o princípio da preclusão e destinando-se os recursos à impugnação das decisões judiciais, nos termos do disposto no artigo 627.º, n.º 1 do CPC, resulta manifesto que a verificação dos pressupostos da renovação do contrato de arrendamento, sem oposição do locador, nos termos previstos no artigo 1056.º do Código Civil, configura uma questão nova que não pode ser suscitada no recurso de apelação que visa reapreciar a decisão impugnada e não criar decisões sobre matéria nova.

Conforme salienta Abrantes Geraldès ^[21], «[n]a fase de recurso, as partes e o tribunal superior devem partir do pressuposto de que a questão já foi objecto de decisão, tratando-se apenas de apreciar a sua manutenção, alteração ou revogação. Por outro lado, a demanda do tribunal superior está circunscrita às questões já submetidas ao tribunal de categoria inferior, sem prejuízo da possibilidade de se suscitarem ou de serem apreciadas questões de conhecimento oficioso, como a inconstitucionalidade de normas, a nulidade dos contratos, o abuso de direito ou a caducidade em matéria de direitos indisponíveis, relativamente às quais existam nos autos elementos de facto». Por conseguinte, tratando-se de questão só agora suscitada pelo recorrido em sede de alegações de recurso, não constitui matéria a apreciar por este Tribunal pois que não foi suscitada no momento próprio perante a 1.ª instância, não foi apreciada por esta, nem é de conhecimento oficioso. Daí que a decisão recorrida também não mereça censura nesta parte, improcedendo integralmente a apelação.

Síntese conclusiva:

...

IV. Decisão

Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar improcedente a apelação, assim confirmando a sentença recorrida. Custas pelo apelante.

Guimarães, 17 de dezembro de 2025

(Acórdão assinado digitalmente)

Paulo Reis (Juiz Desembargador - relator)

Carla Maria da Silva Sousa Oliveira (Juíza Desembargadora - 1.º adjunto)

António Beça Pereira (Juiz Desembargador - 2.º adjunto)

[1] Cf. o Ac. TRG de 04-10-2018 (relatora: Eugénia Cunha), p. 1716/17.8T8VNF.G1, disponível em www.dgsi.pt.

[2] Cf. o Ac. TRL de 16-05-2024 (relatora: Ana Paula Nunes Duarte Olivença), p. 11769/19.9T8LSB-A. L1-8, disponível em www.dgsi.pt.

[3] *Código de Processo Civil Anotado*, 2.º Volume, 3.ª edição, Coimbra, Almedina, 2017, p. 737.

[4] Cf. por todos, os Acs. do STJ de 8-11-2016 (relator: Nuno Cameira) - revista n.º 2192/13.0TVLSB.L1. S1 - 6.ª Secção; de 21-12-2005 (relator: Pereira da Silva), revista n.º 05B2287; ambos disponíveis em www.dgsi.pt.

[5] Cf. o Ac. do STJ de 6-06-2000 (relator: Ferreira Ramos), revista n.º 00A251, disponível em www.dgsi.pt.

[6] Cf. o Ac. do STJ de 30-09-2010 (relator: Álvaro Rodrigues), p. 341/08.9TCGMR.G1. S2, disponível em www.dgsi.pt.

[7] Cf. o Ac. do STJ de 15-09-2022 (relator: João Cura Mariano), p. 188/20.4T8ADV.E1. S1, disponível em www.dgsi.pt.

[8] Cf., o Ac. do STJ de 24-05-2022 (relator: Tibério Nunes da Silva), p. 1610/20.5T8STR.E1. S1 disponível em www.dgsi.pt.

[9] Ac. do STJ de 11-02-2015 (relator Gregório Silva Jesus), p. 422/2001.L1. S1 - 1.ª Secção - com o sumário disponível em www.stj.pt.

[10] Neste sentido, *cf.*, por todos, os acórdãos do STJ de 09-02-2021 (relatora: Maria João Vaz Tomé), p. 26069/18.3T8PRT.P1. S1; 14-03-2019 (relatora: Maria do Rosário Morgado), p. 8765/16.16.1T8LSB.L1. S2; 13-07-2017 (relator: Fonseca Ramos), p. 442/15.7T8PVZ.P1. S1; 17-05-2017 (relatora: Fernanda Isabel Pereira), p. 4111/13.4TBBERG.G1. S1; disponíveis em www.dgsi.pt.

[11] Relatora: Fernanda Isabel Pereira, p. n.º 809/10.7TBLMG.C1. S1 - 7.ª Secção; disponível em www.dgsi.pt.

[12] Cf. Alberto dos Reis, *Código de Processo Civil anotado*, Vol. III, 4.ª edição (Reimpressão), Coimbra, 1985 - Coimbra Editora, pgs. 206 e 209.

[13] Cf. o Ac. do STJ de 01-10-2019 (relator: Fernando Samões), p. 109/17.1T8ACB.C1. S1; disponível em www.dgsi.pt.

[14] Cf. os Acs. do STJ de 11-07-2012 (relator: Fernandes da Silva), p. 3360/04.0TTLSB.L1. S1; de 22-05-2012 (relator: Paulo Sá), p.

5504/09.7TVLSB.L1. S1; de 19-04-2012 (relator: Pinto Hespanhol), p. 30/80.4TTLSB.L1. S1; de 23-09-2009 (relator: Bravo Serra), p. 238/06.7TTBGR.S1 - 4.^a Secção; todos disponíveis em www.dgsi.pt.

[15] Preceito que estabelece o regime transitório da transmissão por morte nos contratos de arrendamento para fim não habitacional existentes à data da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006.

[16] A propósito, *cf.*, *por todos*, Laurinda Gemas/Albertina Pedroso/João Caldeira Jorge - obra citada -, p. 137; na jurisprudência, *cf.* os acs. TRP de 19-11-2020 (relator: Carlos Portela), p. 1340/19.0T8PNF.P1; TRG de 17-12-2018 (relatora: Maria Luísa Ramos), p. 326/16.1T8CMN.G1; TRP de 05-06-2012 (relator: Rodrigues Pires), p. 1607/09.6TVPRT.P2; TRP de 10-01-2011 (relatora: Ana Paula Amorim), p. 2367/09.6T2OVR.P1; disponíveis em www.dgsi.pt.

[17] Neste sentido, *cf.* Laurinda Gemas/Albertina Pedroso/João Caldeira Jorge - obra citada -, p. 458; os citados acs. TRP de 19-11-2020 e de 05-06-2012.

[18] Neste sentido, *cf.* Soares Machado/Regina Santos Pereira, *Arrendamento Urbano (NRAU)*, 3.^a edição revista e aumentada, Lisboa, Petrony, p. 401.

[19] Neste sentido, *cf.* Laurinda Gemas/Albertina Pedroso/João Caldeira Jorge - obra citada -, p. 138.

[20] *Cf.*, *por todos*, o Ac. do TRP de 18-02-2010 (relator: Filipe Carço), p. 845/08.3TVPRT.P1; disponível em www.dgsi.pt.

[21] *Cf.* Abrantes Geraldès, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, Coimbra, Almedina, 2013, p. 25.