

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 19009/19.4T8LSB.L2.S3

Relator: LUÍS CORREIA DE MENDONÇA

Sessão: 15 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: REVISTA IMPROCEDENTE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

ATUALIZAÇÃO DE RENDA

OPOSIÇÃO

ARRENDATÁRIO

RESOLUÇÃO

VALOR LOCATIVO

APLICAÇÃO DA LEI NO TEMPO

COMUNICAÇÃO

LITIGÂNCIA DE MÁ FÉ

PROCESSO EQUITATIVO

IMPUGNAÇÃO DA MATÉRIA DE FACTO

IMPROCEDÊNCIA

Sumário

I. As dúvidas sobre o valor patrimonial tributário não devem ser consideradas para o efeito do cálculo da renda actualizada, na transição do arrendamento habitacional para o NRAU.

II. A oposição do arrendatário à transição para o NRAU desacompanhada de contraproposta de valor da renda não implica uma aceitação do valor proposto.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

Ageas Portugal - Companhia de Seguros de Vida, S.A instaurou acção declarativa, com processo comum, contra **AA**, pedindo que:

- a) Seja decretada a resolução do contrato de arrendamento, sendo o Réu condenado à entrega imediata do locado, livre e devoluto de pessoas e bens;
- b) Seja declarada válida e eficaz a actualização da renda para o valor de € 959,11 (novecentos e cinquenta e nove euros e onze cêntimos), com efeitos retroactivos a maio de 2015;
- c) Seja o Réu condenado ao pagamento de todas as rendas vencidas, no valor actual de € 36.108,85 (trinta e seis mil cento e oito euros e oitenta e cinco cêntimos);
- d) Seja o Réu condenado ao pagamento da indemnização prevista no n.º 2, do artigo 1045.º, do C.C., até entrega efectiva do locado, tudo acrescido de juros de mora até efectivo e integral pagamento.

A autora requereu, na pendência da acção, a ampliação do pedido formulado em c) para o montante de € 60.535,03 quanto a rendas vencidas (em detrimento do valor de € 36.108,85), reportado a 26/01/2023, o que foi deferido. conforme despacho de 6/2/2023.

O primeiro grau proferiu a seguinte sentença:

«O tribunal julga a presente acção procedente por provada e, em consequência:

- a) Declara resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre A. R. melhor id. no art.1º da petição inicial;
- b) Declara válida e eficaz a actualização da renda para o valor de €959,11 (novecentos e cinquenta e nove e onze cêntimos) com efeitos rectroactivos a Maio de 2015;
- c) Condena o R. a pagar à A. o montante de €55.958,04 (cinquenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e oito euros e quatro cêntimos) correspondente ao valor das rendas vencidas à data da prolação da presente decisão-deduzido do montante pago mensalmente pelo R. a esse título;
- d) Condena o R. a pagar à A. a quantia de €1.918,22/mensais (mil novecentos e dezoito euros e vinte e dois cêntimos) desde a presente data e até à entrega da fracção livre e devoluta de pessoas e bens».

Foi interposto recurso pelo réu, na sequência do que o Tribunal da Relação de Lisboa anulou a sentença recorrida e ordenou a realização de novo

julgamento.

Baixados os autos, o juízo cível competente de Lisboa proferiu nova decisão, na qual julgou procedente a acção e, consequentemente:

- a) Declarou resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre A. e R. datado de 17/02/1972, com efeitos a 01/03/1972, e melhor identificado no artº 1º da petição inicial;
- b) Declarou válida e eficaz a actualização da renda para o valor de € 959,11 com efeitos retroactivos a 01/06/2015;
- c) Condenou o R. na entrega imediata à A. do locado, livre e devoluto de pessoas e bens;
- d) Condenou o R. pagar à A. o montante de € 67.011,48, correspondente ao valor em dívida relativamente às rendas vencidas desde 01/06/2015 até à data da prolação da decisão;
- e) Condenou o R. a pagar à A. a quantia de € 1.918,22/mensais desde a presente data até à entrega da fracção livre e devoluta de pessoas e bens;
- f) Absolveu a A. do pedido por litigância de má fé.

O réu interpôs novo recurso de apelação.

O Tribunal da Relação de Lisboa proferiu acórdão, que julgou parcialmente procedente a apelação, alterando-se a sentença em matéria de facto - modificação dos factos provados 10., 13.a), 13.g), 13.h), 16., 17 e 19.- e as als. d) e e) do dispositivo, tendo condenado o réu:

d)...a pagar à A. a quantia correspondente ao valor das rendas vencidas e em dívida, desde 01/06/2015, e vincendas, até à data do trânsito em julgado da presente decisão.

e)...a pagar à A. a quantia de € 959,11/mensais, desde o trânsito em julgado desta decisão até à entrega da fração, livre e devoluta de pessoas e bens (n.º 1, do art.º 1045.º, do C. Civil), elevada ao dobro a partir da constituição em mora (n.º 2, do art.º 1045.º, do C. Civil),

absolvendo-o da restante quantia decorrente da al. e) da parte decisória da sentença, no mais confirmando a sentença recorrida.

Inconformado, o réu interpôs recurso de revista normal e excepcional e arguiu ainda a nulidade por omissão de pronúncia nos termos do art. 615º, 1, d), do CPC.

No Supremo, foi proferido despacho pelo relator que:

- i) Julgou não tomar parcialmente conhecimento do objecto do recurso de revista normal, quanto à parcela de impugnação de direito do segmento decisório sob b) da sentença proferida em 1.ª instância (Conclusões iv., 2.ª parte, xxxv. a xlviii.) [assim indicadas sem renumeração: em rigor, xlv. a lviii.];
- ii) Ordenou a remessa dos autos à Formação prevista no art. 672º, 3, do CPC, para análise e verificação prévia da admissibilidade da revista excepcional quanto ao segmento decisório impugnado e não conhecido em revista normal;
- iii) Admitiu a junção aos autos da certidão comprovativa com nota de trânsito em julgado do acórdão fundamento para efeitos da sindicância do art. 672º, 1, c), do CPC (art. 652º, 1, e), *ex vi* art. 679º, CPC).

O recorrente deduziu reclamação para a conferência, mas sem sucesso, porque o colectivo indeferiu a reclamação e confirmou a remessa do processo para a referida formação.

Nesse acórdão ficou sublinhado que o recurso, «no que respeita às questões de direito, incide sobre o segmento decisório relativo à declaração da validade e eficácia da comunicação de actualização da renda, por parte da Autora senhoria, com efeitos reportados a 1/6/2015, para o valor de € 959,11, de acordo com a materialidade apurada e a interpretação e aplicação (em sede de transição de regime locatício aplicável) dos arts. 30º (em especial al. b)), 31º, 32º, 33º, 35º e 36º (em especial n.º 2) do NRAU (Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro), e sua consequência sobre a extinção resolutiva do contrato de arrendamento e demais julgado: arts. 635º, 2 a 4, 639º, 1 e 2, do CPC – o recorrente aspira à reapreciação da regularidade do processo de actualização da renda».

Agrega-se que a nulidade «arguida nos termos do art. 674º, 1, c), do CPC é fundamento acessório e dependente do conhecimento e apreciação do fundamento principal objecto da revista e em função do objecto que e se for admitido em revista excepcional (art. 615º, 4, 617º, 5, 666º, 1, 679º, CPC)».

A formação do STJ proferiu acórdão de admissão da revista excepcional, circunscrita às questões de saber «se a oposição do arrendatário à transição

para o NRAU desacompanhada de contraproposta de valor da renda implica uma aceitação do valor proposto» e «se as dúvidas suscitadas quanto ao valor patrimonial tributário devem ser consideradas para o efeito do cálculo da renda atualizada».

O relator, recebidos os autos, proferiu decisão singular que julgou parcialmente procedente a revista, no que concerne às conclusões xxii. a xxv., anulando-se o acórdão recorrido e ordenando-se a devolução dos autos ao Tribunal da Relação de Lisboa para apreciação da impugnação da decisão sobre a matéria de facto relativa aos factos não provados 1., 2., 3., 4. e G) e identificadas pelo Recorrente no recurso de Apelação, sendo depois conhecida e julgada novamente a apelação após fixação da matéria de facto subsequente a essa apreciação.

O Tribunal da Relação conheceu da impugnação dos pontos 1 a 4 e al. G) dos factos não provados tendo-a julgado improcedente, e confirmou a sentença do tribunal de 1ª instância nas al. a) a c) do seu segmento decisório, em que declarou resolvido o contrato de arrendamento em questão, declarando válida e eficaz a atualização da renda para o valor de € 959,11 com efeitos a 01.06.2015, condenando o R. a entregar o locado de imediato à A., livre e devoluto de pessoas e bens, improcedendo nesta parte a apelação interposta pelo R.

O réu interpôs de novo revista, normal e excepcional, tendo rematado a minuta de recurso com 78 conclusões.

O relator convidou o recorrente a resumir essas conclusões, levando em consideração todas as vicissitudes havidas nos autos.

O convite foi aceite e são as seguintes as conclusões reformuladas pelo recorrente:

«i. O recorrente imputa ao douto acórdão proferido violação dos deveres consagrados no artigo 662.º, n.º 1 e 607.º, n.º 4, ex vi do n.º 2 do art.º 663.º do CPC na *reapreciação da matéria de facto*, sindicável nos termos do art.º 674.º, 1, b), do CPC no âmbito da revista dita normal, bem como infração a normas de direito probatório material, com reflexo na solução jurídica encontrada.

ii. Em explicitação do conteúdo dos factos 6. e 6.a) deve ser aditado um novo facto, 6c), alterando-se ainda a redação equívoca dos pontos de facto 11. e 15., nos termos e pelos fundamentos adiantados no corpo das alegações,

eliminando-se finalmente o ponto 17 a), modificações impostas pelo teor da certidão de fls. 298 v.º a 300 e da emitida pelo SF em 16 de Agosto de 2022. com o valor probatório fixado pelos art.ºs 369.º, 370.º e 371.º do CC, *indevidamente desconsideradas pelo coletivo do TRL, em violação dos seus deveres de reapreciação da prova e das indicadas normas de direito material probatório.*

iii. O Venerando Coletivo do TRL desconsiderou, também indevidamente, o teor dos documentos de fls. 57 v.º a 59 e 80v.º, de natureza particular, mas cuja genuinidade se acha estabelecida, deles resultando, *ao invés do que resulta do ponto 11.*, que estão em causa distintos atos de impugnação, prossequindo o reclamante réu e a impugnante autora diferentes objetivos - aquele baixar a base de cálculo para efeitos de redução da renda atualizada, a A. pagar menos imposto- o que resultou ainda esclarecido pelas testemunhas BB e CC, nas passagens oportunamente indicadas, prova que não foi reapreciada, a determinar as alterações propostas, nos termos dos art.ºs 607.º e 663.º, n.º 2 do Código do Processo Civil;

iv. Errou ainda o V. TRL ao negar a pretensão do recorrente de ver aditados os factos enunciados como 15 b) (A A. não informou o R. do resultado do estudo do erro que existia no VPT da fração atribuído pela AT na notificação que remeteu ao R. em 19.11.2015) e 15 c) (A A. nunca informou o R. do teor da decisão proferida no processo de impugnação judicial do VPT da fração, por ela instaurado), com o fundamento de que se trata de factos negativos, uma vez que a formulação negativa de um facto não deve constituir impedimento a uma resposta positiva ou negativa, em conformidade com a prova produzida.

v. Deve ser aditado facto do qual conste que “À data [do email enviado pela autora em 19/11/2015, tal como ocorria à data da comunicação a que alude o art.º 30.º, b)] encontrava-se ainda pendente de decisão a impugnação judicial do VPT instaurada pela A. e na qual pretendia a sua redução”, por não se tratar de facto conclusivo, mas antes um facto naturalístico, o qual se encontra comprovado nos autos por documento autêntico (certidão de fls. 298.º a 300.º).

vi. Sendo o facto relevante, atendendo a que o R. invocou em sua defesa não poder a autora senhoria, sem estabilização do VPT, promover o procedimento de atualização da renda, impunha-se a sua consideração pelo TRL, erro passível de ser censurado pelo STJ nos termos da ressalva constante do art.º 674.º, n.º 3, parte final, e 682.º, n.º 2 do CPC.

vii. Deve ser aditado aos factos assentes que “No dia 30 de Novembro de 2015 deu entrada na Câmara Municipal de Lisboa o processo n.º 2956/POL/2015, para transformação da habitação da porteira em fração autónoma”, por assumir relevância para a decisão e se encontrar comprovado pelo teor dos documentos 20 e 20-A, não impugnados, com o valor probatório que lhes é fixado pelos art.ºs 373.º, 374.º e 376.º do CC, tendo o V. TRL violado o disposto nos art.ºs 607.º, n.º4, 663.º, n.º 2 e 661.º do CPC.

viii. A não serem corrigidas as discriminadas violações, por parte do Venerando TRL no conhecimento da impugnação da matéria de facto, das disposições conjugadas dos art.ºs 607.º, n.º 4, 663.º, n.º 2 e 662.º, n.º 1 todos do CPC, bem como as indicadas violações do direito material probatório, deve o acórdão recorrido ser novamente anulado e remetido àquele tribunal.

ix. O V. TRL errou ainda na interpretação e aplicação do direito aos factos, designadamente dos art.ºs 30.º, 31.º, 33.º, 35.º e 36.º do NRAU.

x. Ao desenhar os regimes transitórios, o legislador atribuiu a máxima relevância jurídica ao valor patrimonial do locado e à avaliação deste nos termos do art.º 38.º e seguintes do CIMI, pressuposto da válida comunicação do senhorio prevista no art.º 30.º do NRAU, a qual dá início ao mecanismo de transição do contrato de arrendamento para o NRAU e atualização extraordinária da renda.

xi. O cumprimento do requisito substantivo previsto na al. b) do art.º 30.º do NRAU exige que o senhorio remeta ao arrendatário uma avaliação definitiva e atualizada do locado, refletindo com verdade a sua realidade física e pressupondo a correção dos seus elementos matriciais, condição de utilização do mecanismo legal da atualização extraordinária da renda.

xii. Não satisfaz o requisito da al. b) do art.º 30.º a indicação do valor do locado fixado em avaliação efetuada nos termos do art.º 38.º do CIMI há mais de 3 anos, de que a própria senhoria reclamou, por excessivo, reconhecendo ainda a existência de diversos erros, a começar pela idade do prédio, com influência direta no VPT, encontrando-se pendente impugnação judicial cuja decisão ainda aguardava.

xiii. Não satisfaz o requisito da al. b) do art.º 30.º a indicação do valor do locado fixado em avaliação efetuada, encontrando-se a senhoria a diligenciar pela alteração do título constitutivo da PH, operando a conversão da casa da porteira em fração autónoma, do que decorre necessária alteração na matriz e

diminuição do VPT de cada fração, assim amputada de uma parte comum.

xiv. Tendo a Autora utilizado uma avaliação patrimonial do locado que se encontrava ainda pendente de decisão, por ter apresentado impugnação judicial, o VPT do locado constante da caderneta e com base no qual procedeu ao cálculo da renda proposta não se encontrava estabilizado, sendo ineficaz a comunicação efetuada nos termos do art.º 30.º do NRAU.

Acresce que,

xv. Na vigência do regime introduzido pela Lei 31/2012, de 8 de Agosto, o R/ recorrente encontrava-se impedido de reclamar do nível de conservação do locado, uma vez que ao arrendatário apenas era permitido, nos termos do n.º 6 do art.º 31.º do NRAU, reclamar de incorreções que se verificassem nas inscrições matriciais nos termos do art.º 130.º do CIMI.

xvi. O valor patrimonial do locado é, não só o elemento relevante para o cálculo do valor da nova renda atualizada, como também elemento determinante na defesa do arrendatário, na sua oposição às pretensões do senhorio, a exigir que a informação que lhe for prestada para o efeito seja rigorosa e o mais completa possível.

xvii. O regime legal que emerge dos arts 30.º e 31.º não permite a utilização pelo senhorio de uma avaliação e um VPT que o próprio contesta, *por reputá-lo de excessivo*, antes pressupondo que este considera tal elemento correto e, por isso, dá início ao processo de atualização da renda.

xviii. Ao prever o legislador, nos n.ºs 7 e 8 do art. 31.º, que a reclamação a apresentar pelo arrendatário nos termos do n.º 6 do mesmo preceito não suspende o procedimento em curso, dando lugar a posteriores compensações, se disso for caso, não prevê a sua aplicação ao caso de existirem reclamações pendentes por banda do senhorio, situação à qual não é aplicável.

xix. Ao submeter a esse mesmo regime, quer a reclamação apresentada pelo ora recorrente, quer a apresentada pela senhoria, que se encontrava pendente à data da comunicação do art.º 30.º *e assim se manteve*, ao invés do que, por clamoroso erro, se entendeu no acórdão recorrido, o V. TRL incorreu em erro de interpretação e aplicação das normas dos art.º 30.º, al. b) e n.ºs 6, 7 e 8 do art.º 31.º do NRAU.

xx. Verificado o incumprimento, por banda da recorrida, do requisito substantivo previsto na al. b) do art.º 30.º, na interpretação que se impõe, mantém-se a sustentada ineficácia da comunicação efetuada pela senhoria,

com a consequência de se manter a renda em vigor, a determinar a revogação do acórdão recorrido e consequente absolvição do R.

Acresce ainda que:

xxi. Recebida pelo recorrente a comunicação a que alude o art.º 30.º, *respondeu invocando ambas as circunstâncias previstas no n.º 4 do art.º 31.º do NRAU e deduziu oposição ao valor da renda fixada*, invocando o mau estado de conservação do locado, a necessidade de realização de obras estruturais, erro na indicação da idade do prédio, a alteração pela senhoria do título constitutivo da PH e ainda a desatualização da avaliação, datada de 2012, por esta remetida.

xxii. Ao impugnar o VPT, base do cálculo da renda atualizada, o recorrente manifestou também a sua clara oposição ao valor proposto pela autora, funcionando de pleno a presunção consagrada no n.º 2 do art.º 33.º, valendo tal oposição, desacompanhada de um novo valor, como proposta de manutenção da renda em vigor à data.

xxiii. À carta oposição do recorrente de 9 de Abril respondeu a A. em 17 de Abril de 2015, aceitando que o contrato não transitasse para o NRAU em face do disposto no n.º 1 do art.º 36.º da Lei 6/2006, silenciando porém qualquer tomada de posição quanto à renda proposta, o que tem valor de aceitação, como resulta claro do disposto no n.º 3 do citado art.º 33.º.

xxiv. O regime legal do art.º 33.º funciona como regra geral, não sendo afastado pelo art.º 36.º, que não regula tal situação, devendo a ressalva inicial do n.º 1 ser entendida como salvaguardando a aplicação dos art.ºs 35.º e 36.º apenas no que se refere às situações neles especificamente regulados.

xxv. Resultando da missiva datada de 9 de Abril que o recorrente/arrendatário deduziu oposição à renda proposta pela senhoria sem propor novo valor, presume-se que contrapropôs a manutenção da renda vigente, valendo a falta de resposta desta como aceitação, por aplicação do disposto nos n.ºs 2 e 3 do art.º 33.º do NRAU, a importar, também com este fundamento, a revogação do acórdão recorrido e consequente absolvição do R. dos pedidos formulados, uma vez que sempre pagou pontualmente a aludida renda no montante de €268,27, o que ocorre desde Fevereiro de 1973.

Incorreu o douto acórdão do TRL em erro de interpretação e aplicação dos art.ºs 30º, em especial a al. b), 31º, 32º, 33º, 35º e 36º do NRAU (Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro), a implicar a sua revogação e sua substituição por outro

que, reconhecendo o acervo dos fundamentos recursivos, julgue a ação improcedente, com a consequente absolvição do R. dos pedidos formulados, com o que será feita a costumada, Justiça».

A recorrida apresentou contra-alegações, nas quais pugna pela confirmação do acórdão, insurgindo-se contra o comportamento processual do recorrente, que considera abusivo, e pedindo a sua condenação como litigante de má fé.

O recorrente defendeu-se contra este pedido.

Constituem questões decidendas saber se:

- i) Deve ser alterada a decisão do acórdão na (re)construção dos factos;
- ii) As dúvidas sobre o valor patrimonial tributário devem ser consideradas para o efeito do cálculo da renda actualizada;
- iii) A oposição do arrendatário à transição para o NRAU desacompanhada de contraproposta de valor da renda implica uma aceitação do valor proposto.
- iv) Deve condenar-se o recorrente por litigância de má fé.

São os seguintes os enunciados de dados de facto considerados assentes nas instâncias:

1 - Por contrato de arrendamento celebrado em 1 de Março de 1972, a Ageas Portugal - Companhia de Seguros de Vida S.A. deu de arrendamento ao Réu a fracção autónoma designada pela letra "O", a que corresponde o 7º andar direito, destinado a habitação, do prédio urbano sito na Localização 1, da freguesia de Alvalade, concelho de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número ..08, da freguesia de S. Jorge de Arroios e inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o artigo ..64, da referida freguesia e concelho (cfr. doc. nº1, com a p.i).

2 - O contrato foi celebrado como arrendamento para fins habitacionais em 1 de Março de 1972, com prazo certo de seis meses renovável sucessivamente por iguais períodos, tendo sido acordada a renda de esc.6.500\$00 (cfr. docs. 2 e 3 juntos com a p.i).

2-a) Em 16 de Fevereiro de 2008, o R. remeteu à A. declaração, cujo texto ela previamente lhe enviara e que ele preencheu, manifestando que pretendia exercer o direito de preferência na aquisição da fracção pelo preço de € 142.500,00.

2-b) A compra e venda não se realizou e o R. manteve-se como arrendatário da fracção.

3 - Com data de 5 de Fevereiro de 2014, foi enviada ao R. carta da Remax Latina, Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda., na qual, apresentando-se na qualidade de mediadora da A., referia: *“Fui instruída pelos proprietários (AXA) para - antes de colocar no mercado para comercialização em geral - apresentar-me junto de V.Exas. para: 1) Avaliar do vosso interesse em adquirir a citada fracção, em vosso nome ou do de algum familiar ou amigo; 2) Assistir-vos nas formalidades da dita aquisição, caso se confirme o vosso interesse; 3) O preço da fracção, que será o que irá para o mercado - caso V.Exas. declinem esta opção - é de €142.500,00 (cento e quarenta e dois mil e quinhentos euros (...))”*.

4 - No ano de 2015 a renda do imóvel cifrava-se no montante de € 268,27 (duzentos e sessenta e oito euros e vinte e sete cêntimos).

5 - A Autora enviou ao R., para a morada do locado, carta registada com aviso de recepção datada de 27.02.2015, que ele recebeu, comunicando-lhe a transição do contrato para o NRAU e a actualização de renda (cfr. doc. 4 da p.i).

6 - A Autora propôs a transição do contrato para termo certo, pelo período de 5 (cinco) anos, e a actualização da renda mensal para o valor de € 1.106,67 com fundamento em que a avaliação patrimonial do locado, determinada em 2012, era de € 199.200,00 nos termos do artº 38º do Código do IMI, juntando a caderneta predial do imóvel (cfr. doc. 4 da p.i).

6-a) (...) Mais o informava de que podia aceitar a proposta ou opor-se à mesma, propondo novo valor, denunciar o contrato e/ou pronunciar-se quanto ao tipo e à duração do contrato, bem como o informava das excepções contempladas na lei que poderia invocar caso se verificassem no seu caso e que deveria juntar documentos comprovativos, e ainda de que deveria responder no prazo de 30 dias, alertando-o para que a falta de resposta e/ou de invocação de alguma das circunstâncias excepcionais mencionadas pressupunha a aceitação dos termos propostos.

7 - Em 17 de Março de 2015 a mandatária do R. enviou e-mail a DD da Remax, na sequência da carta que aquela enviara datada de 5 de Fevereiro de 2014 relativa à proposta de venda da fracção, informando-a de que o R. aceitava a proposta de venda da fracção apresentada pela A. pelo valor de € 142.500,00 e referida em 3. desta matéria de facto, com a formalização da transmissão em nome dos filhos do R., mais solicitando os bons ofícios da destinatária desse e-mail para com a brevidade possível proceder junto da sua representada, a ora A., à marcação da escritura uma vez que o R. estava em condições de a realizar.

8 - Por carta registada com aviso de recepção datada de 8 de Abril de 2015, a A. comunicou ao R. que a proposta de venda da fracção caducara e que o valor actual de venda era de € 173.000,00, válido por 120 dias.

9 - Na carta referida em 8 mais se diz “Qualquer processo comercial de venda do imóvel não suspenderá a transição para o NRAU e Actualização de Renda do contrato de arrendamento em vigor” (Cfr. fls.61).

10 - Através de carta datada de 9 de Abril de 2015, recebida pela A. e aqui reproduzida, o Réu opôs-se à transição do contrato para o NRAU, nos termos que a A. lhe comunicara na carta referida em 5, invocando que tinha idade superior a 65 anos e que o seu Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) era inferior a cinco retribuições mínimas nacionais comprometendo-se a entregar a competente declaração logo que lhe fosse emitida pela Autoridade Tributária. (alterado)

10-a) (...) mais adiantando que considerava o valor de avaliação patrimonial do imóvel excessivo e que procedera já a reclamação dessa avaliação patrimonial.

10-b) Nessa mesma carta de 9 de Abril de 2015, o R., através da sua mandatária, referiu ainda “(...) Finalmente, solicita o m/constituente a melhor atenção de V. Ex^{as} para as negociações encetadas relativamente à proposta de venda da fração formulada pela V/representante ao m/constituente, a qual mereceu por parte deste a sua aceitação nos precisos termos em que mesma lhe foi formulada. Mais comunicando a V.Exas que se encontra em condições de proceder á realização da respectiva escritura de compra e venda em nome dos seus filhos, caso se mantenha essa hipótese, em conformidade com a mencionada proposta de venda. Sem outro assunto (...)”.

11 - Por não concordar com o valor patrimonial do imóvel o Réu apresentou reclamação junto da Autoridade Tributária, tendo o mesmo sido corrigido e

alterado de € 199.200,00 para € 172.640,00, e foi ainda impugnado pela A. em 07/04/2015, encontrando-se em 16/11/2021 ainda pendente o processo sob o nº 1145/15.8BELRS, na 3ª Unidade Orgânica do Tribunal Tributário de Lisboa.

12 - Por carta datada de 17 de Abril de 2015, que foi recebida, a Autora respondeu ao Réu, na pessoa da sua mandatária, informando que em face do documento de identificação que havia sido remetido o contrato de arrendamento não transitaria para o NRAU; que ficaria a aguardar pelo envio da Declaração do RABC devendo, no entanto, o R. remeter comprovativo emitido pela AT de que pedira aquela declaração; e, ainda, que a reclamação do valor patrimonial do locado apresentada junto da AT não suspendia a actualização da renda;

13 - Através da sua mandatária o Réu enviou à A., por carta datada de 28/04/2015, documento datado de 22/04/2015 comprovativo de que havia requerido a emissão da declaração do valor do Rendimento Anual Bruto Corrigido, relativo ao ano de 2014.

13-a) Em 22/05/2015 realizou-se uma reunião nas instalações da A. em Lisboa com representantes dela e com a advogada do R. e os filhos deste, na qual a A. solicitou ao R. que expusesse por escrito as razões pelas quais entendia que o preço inicial da proposta de venda da fracção se deveria manter. (alterado)

13-b) O R. subscreveu a exposição datada de 11/06/2015 que se encontra a fls. 62vº-64 dos autos, cujo teor se dá por reproduzido, a qual foi remetida à A., que a recebeu, pela mandatária daquele por e-mail desse mesmo dia 11/06/2015.

13-c) Por carta de 23/06/2015 a A. reiterou ao R. que a proposta de venda da fracção apresentada em Fevereiro de 2014 havia caducado, informou-o ainda não estar em negociações com terceiros para venda da fracção e por isso o R. não ter direito de preferência que pudesse exercer, mais o informou de que no ano de 2015, face à evolução do mercado, fez revisão de valores de venda das fracções, tendo estabelecido o preço da fracção em € 173 000,

13-d) E concluiu solicitando que *“...informe, por escrito e de forma vinculativa, se tem interesse na aquisição da fracção pelo preço de € 173.000,00, até ao dia 8 de Agosto de 2015, sob pena de conclusão das presentes negociações.”*.

13-e) O R. respondeu por carta de 05/08/2015, da qual consta *“...face à posição definitiva de VEx^{as} quanto ao valor do preço da proposta de venda da fracção de que sou arrendatário, cumpre-me informar VExas que mantenho o*

meu interesse na aquisição da fracção, pelo preço de € 173.000,00. Mais reitero a informação já transmitida a Vexas, de que a aquisição da fracção será formalizada pelos meus dois filhos. Assim, ficarei ao inteiro dispor de VExas para o que for necessário com vista à formalização do contrato promessa de compra e venda.”.

13-f) Por e-mail de 25/09/2015 o R., através da sua mandatária, solicitou à A. que informasse “...sobre o estado do processo, bem como a previsão do prazo em que será possível formalizar o contrato promessa de compra e venda.”.

13-g) Por e-mail do mesmo dia 25/09/2015, aqui reproduzido, a A. informou o R. que em breve procederia ao envio dos documentos necessários à outorga da escritura pública de compra e venda. (alterado)

13-h) Por e-mail de 01/10/2015, aqui reproduzido, a A. remeteu ao R. os documentos para a realização da escritura de compra e venda, designadamente acta do conselho de administração da ré a autorizar a venda da fracção, certificado energético, licença de utilização, certidão matricial e duas certidões prediais, bem como uma minuta de procuração irrevogável para autorização da alteração da Propriedade Horizontal e renúncia a favor da A. do direito na parte comum que constitui a casa da porteira. (alterado)

14 – Apesar de, a propósito da comunicação da A. para transição para o NRAU e actualização de renda, o R. ter invocado que o seu RABC era inferior a cinco retribuições mínimas nacionais, o mesmo nunca juntou documento comprovativo dessa situação, mesmo face a insistências da A. designadamente por carta datada de 30/10/2015.

15 – A Autoridade Tributária e Aduaneira procedeu à correcção do valor patrimonial do imóvel para o montante de € 172.640,00, determinado em 2015.

16 – Em resposta ao e-mail de 01/10/2015 pelo qual a A. remeteu ao R. os documentos para a realização da escritura de compra e venda (referido em 13-h), a mandatária do R. enviou à A. e-mail de 09/11/2015, aqui reproduzido, informando-a de que o R. não aceitava ceder a sua parte nas áreas comuns, concretamente na casa da porteira, e por isso não assinava a procuração irrevogável, reiterando, contudo, o seu interesse na aquisição da fracção, referindo ainda “(...) esta situação coloca ainda um outro problema que é a alteração do valor patrimonial da fracção e consequentemente (...) do valor a pagar a título de IMT. (...). Termos em que solicito a V. Ex^a se for caso disso que nos informe se já foi requerida a nova avaliação da fracção ou se esta

sofreu alguma alteração na sequência dos pedidos das novas avaliações requeridas pela V/Representada e por mim como também informei oportunamente.”. (alterado)

17 – Respondeu a A. por e-mail de 19/11/2015, aqui reproduzido, no qual refere que “(...) a situação da casa da porteira foi, e continua a ser, condição essencial para a venda das fracções (...). Aliás, o preço de venda da fracção, inferior ao preço de mercado, já tem em consideração esta circunstância. Mais se informa, relativamente à casa da porteira, que a alteração da sua utilização e a respectiva venda já foi decidida e aprovada em Assembleia de Condóminos. (...)”, mais procedeu ao envio, em anexo, de cópia da notificação recebida da Autoridade Tributária com a reavaliação patrimonial da fracção, embora referindo a A. que a mesma poderia enfermar de lapso face à idade do prédio atribuído e que os seus serviços estavam a estudar a referida notificação. (alterado)

17-a) Essa notificação da Autoridade Tributária, dirigida à A., data de 24/07/2015 e dela consta ter sido atribuído à fracção o valor patrimonial tributário de € 172.640,00.

18 – No e-mail referido em 17, a A. informou ainda de que caso não recebesse a declaração do RBAC do R. até 25/11/2015 procederia ao aumento da renda com efeitos retroactivos.

19 – Por e-mail de 27 de Novembro de 2015, enviado à mandatária do R., por esta recebido e aqui reproduzido, a A. informa que: “(...) a AXA Portugal, não pode, de todo o modo, concordar com o alegado desconhecimento. Contudo, dado o já longo desenrolar desde processo, a AXA Portugal aceita retirar a condição de alienação da casa da Porteira deste processo e, apesar disso, manter o preço estipulado de 173.000,00 €. (...) o seu constituinte referiu na sua carta de 5 de Agosto de 2015 que o imóvel iria ser adquirido por terceiros, nomeadamente os seus filhos. No entanto, até à data de hoje e apesar das diversas interpelações para o efeito, nomeadamente em 25 de Setembro de 2015, e 26 de Novembro de 2015, ainda não fomos informados da identificação dos promitentes compradores do imóvel. Face ao exposto, agradecemos que nos sejam dados os dados completos dos adquirentes no prazo de 10 dias, de forma a possibilitar a minuta do contrato de compra e venda, sob pena de dar este processo por concluído e cancelar o procedimento de venda.”. (alterado)

20 – Mais informou a A. por esse e-mail que “Relativamente ao valor patrimonial do imóvel, somos a comunicar que a AXA foi informada que a

alteração do valor patrimonial tributário da fracção terá resultado de reclamação apresentada pelo v/constituente. Contudo, V/Exa poderá obter junto da Autoridade Tributária todos os esclarecimentos de que necessite”,

21 - (...) e ainda, *“Dito isto e dado o V/constituente não ter feito prova do RBAC, somos a informar que iremos proceder ao aumento da renda com os devidos efeitos retroactivos.”.*

21-a) O R. tinha pressa na realização da escritura de compra e venda da fracção, para cessar a sua posição como arrendatário e deixar de suportar o aumento da renda.

22 - Por carta datada de 02/12/2015, que foi recebida, a A. comunicou à mandatária do R., com cópia da caderneta predial, que em face da correcção do valor patrimonial da fracção, efectuada pela AT na sequência da reclamação apresentada pelo R., a renda mensal foi actualizada para o montante de € 959,11 (novecentos e cinquenta e nove euros e onze cêntimos), com efeitos a partir de Maio de 2015.

22-a) Em 11/12/2015 a A. enviou ao R., para a sua mandatária, minuta de documento intitulado “Contrato Promessa de Compra e Venda” na qual figuram como promitente-vendedor a A., como promitentes-compradores os filhos do R., e o R. como terceiro outorgante; aí se prevendo um sinal de € 17.300 relativamente ao preço de € 173.000; nessa minuta constando o R. como devedor de rendas no montante de € 5.526,72, com reconhecimento e aceitação dos promitentes-compradores; estabelecendo-se como condição de celebração da escritura de compra e venda, a 90 dias, o prévio pagamento das rendas em dívida pelo R. ali terceiro outorgante.

23 - Por e-mail de 14/12/2015, a mandatária do R. informa a A. de que não tem poderes especiais para receber notificações ou outras comunicações que sejam dirigidas aos seus constituintes e que logo que eles se pronunciarem sobre a minuta comunicaria à A. a posição dos mesmos, não obstante teceu considerações acerca do clausulado constante da minuta do contrato-promessa e concluiu reiterando o compromisso dos seus constituintes em procederem de imediato à escritura de compra e venda da fracção.

23-a) A A. respondeu por e-mail de 15/12/2015 solicitando que a Senhora Advogada lhe fizesse chegar cópia das procurações, sob pena de não poder continuar a negociar directamente com ela; informou-a ainda que a A. naquele momento apenas estava disponível para celebrar contrato-promessa por não estarem ainda reunidas todas as condições para a celebração da escritura de

compra e venda, e solicitou a pronúncia sobre a minuta do contrato-promessa no prazo de 5 dias úteis.

23-b) A mandatária do R., e também dos seus filhos no âmbito das negociações para a compra da fracção, respondeu a esse e-mail da A. por e-mail de 16/12/2015 às 00h04, pelo qual esclarece o seu mandato, analisa a invocação da A. de não estar no momento em condições de celebrar escritura de compra e venda mas apenas contrato-promessa, solicitando informação sobre as razões para tal, comunicando que face à comprovação de impedimento estaria então o seu constituinte disponível para celebrar contrato-promessa desde que tal não representasse penalização inerente ao atraso na celebração da escritura, nomeadamente a aplicação do valor da renda que lhe havia sido comunicada, para concluir entender estar prejudicada a análise da minuta de contrato-promessa pelos filhos do ora R. e estar disponível para tudo o que a A. considerasse necessário com vista à concretização do contrato definitivo de compra e venda o mais rapidamente possível.

24 - A A. enviou ao R., para a morada do locado, carta registada com AR datada de 16/12/2015, com o assunto *“Contrato de Arrendamento - Transição para o NRAU e Actualização da Renda”*, referindo que se lhe dirigia na sequência da comunicação da sua advogada de que não tinha poderes para em seu nome receber notificações, enviando-lhe em anexo a comunicação integral de 02/12/2015 que havia enviado á sua mandatária, e a que se refere o facto 22.

24-a) Essa carta não foi recebida e foi devolvida ao remetente, a ora A..

24-b) A A. enviou ao R., para a morada do locado, carta registada datada de 31/12/2015 com o assunto *“Contrato de Arrendamento - Transição para o NRAU e Actualização da Renda”* do seguinte teor : *“(...) Vimos pela presente informar que esta Companhia lhe remeteu carta registada com aviso de recepção a qual não levantada nos CTT por V. EX.a. Assim, junto encontrará cópia da nossa carta ref^a LOG\GI\205, de 16 de Dezembro de 2015, a qual se considera, para os devidos efeitos, integralmente reproduzida. Melhores cumprimentos (...)”*.

24-c) Essa carta remetia ao R. cópia da carta de 16/12/2015 e de todo o expediente que a acompanhava, e a que aludem os factos 22 e 24.

24-d) Essa carta não foi recebida e foi devolvida ao remetente, a ora A..

25 - O Réu continuou a pagar a título de renda a quantia de € 268,27 até à presente data.

25-a) A mandatária do R. enviou à A. e-mail de 31/12/2015 visando esclarecer as circunstâncias em que ocorreram as negociações com vista à venda da fracção, para concluir solicitando a marcação urgente da escritura de compra e venda.

25-b) Por novo e-mail de 07/01/2016 o R., pela pessoa da sua mandatária, fez nova exposição à A. na qual, além do mais, se disponibilizava para a realização de uma reunião urgente, oferecia o pagamento da totalidade do preço e celebrar o contrato definitivo ou, em alternativa, a assinatura de uma procuração irrevogável nos termos a acordar ou eventual formalização de contrato-promessa com antecipação dos efeitos do contrato definitivo.

25-c) A A. respondeu por e-mail de 08/01/2016, indicando data e local para a realização da reunião sugerida, mais informando não se encontrar a A. disponível para a emissão de procuração irrevogável, mas por forma a ultrapassar o impasse revelou-se disponível para celebrar de imediato o contrato-promessa pela A. proposto reduzindo para 30 dias o prazo entre essa celebração e a outorga do contrato definitivo, afirmando que tal possibilidade se mantinha condicionada ao pagamento das rendas em atraso à data de celebração do contrato-promessa.

25-d) Por e-mail de 10/01/2016 o R., pela pessoa da sua mandatária, além do mais, afirmou não prescindir de fazer retroagir os efeitos do contrato-promessa a 05/08/2015, disponibilizando-se novamente para pagar a totalidade do preço ou para aceitar outra solução que produzisse os mesmos efeitos do contrato definitivo, descontando os valores das rendas que vinha pagando desde 05/08/2015.

25-e) Em resposta, a A. pôs termo às negociações relativas à compra e venda da fracção através de e-mail de 13/01/2016 do seguinte teor : *“Acusando a recepção do seu e-mail e uma vez que o teor do mesmo não corresponde às negociações ocorridas, não poderemos concordar com o exposto. Deste modo e tendo sido esgotado o prazo dado pela AXA para aceitação dos termos do negócio pelos promitentes compradores sem que tal tenha ocorrido, iremos encerrar este processo de negociação e, conseqüentemente, dar sem efeito o processo de venda da fracção (...)”*

26 – A A. enviou ao R., para a morada do locado, carta datada de 15/01/2016, registada com AR, interpelando-o ao pagamento dos montantes em dívida relativos a rendas desde Maio de 2015 a Janeiro de 2016, apresentando um quadro com o valor da renda actualizada de € 959,11, o valor pago pelo R. em cada um dos meses, a saber € 268,27, o valor remanescente em dívida em cada mês, e o total em dívida de € 6.217,56.

26-a) Essa carta não foi recebida e foi devolvida ao remetente, a A..

26-b) Em resposta a uma carta do R. de 01/02/2016, a A. enviou ao R., para a morada do locado, carta datada de 02/02/2016, da qual, além do mais, consta *“(...) Relativamente ao montante da renda em falta, o valor indicado, de € 959,11, resultou do pedido de correcção do valor Patrimonial da fracção arrendada, solicitado por V/Ex.a. Esta situação e o novo valor foram-lhe devidamente comunicados por esta Companhia através da carta com a refª07, datada de 16 de Dezembro de 2015, a qual veio devolvida por não ter sido reclamada e foi reenviada em 31/12/2015. (...)”*.

27 – O aqui R. propôs contra a aqui A. acção que correu os seus termos no Juízo Central Cível de Lisboa J2, proc.2744/16.6T8LSB, pedindo fosse proferida decisão que substituísse a declaração negocial da R., promitente faltosa, relativamente à fracção em causa nestes autos, e subsidiariamente peticionava a condenação da ali R. (aqui A.) a pagar-lhe diversas quantias a título de danos patrimoniais e não patrimoniais, acrescidas de juros.

28 – No âmbito dessa acção a ali R., aqui A., deduziu pedido reconvenicional peticionando o valor das rendas, pedido reconvenicional esse que não veio a ser admitido.

29 – A acção foi julgada improcedente por decisão da 1ª instância de 31/08/2017 posteriormente confirmada por Acórdão de 4/3/2021 do Tribunal da Relação de Lisboa, cujo trânsito em julgado ocorreu em 18/11/2021 na sequência de interposição pelo ora R. de Revista Excepcional não admitida pelo STJ.

30 – Na acção que correu termos sob o nº 2744/16.6T8LSB, e após reapreciação da matéria de facto pelo Tribunal da Relação de Lisboa, resultaram provados e não provados os seguintes factos:

«1.1-Factos provados

1º- A ré é proprietária da fracção autónoma designada pela letra “O”, correspondente ao 7º Direito do prédio sito na Av. Localização 1, registado na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº ..08, freguesia de São Jorge de Arroios.

2º- Por contrato escrito de 01/03/1972, a ré deu de arrendamento ao autor a mencionada fracção, com destino a habitação, pela renda de 6 500\$00, que após sucessivas actualizações era de 268,27€ em Fevereiro de 2015.

3º- Com data de 16 de Fevereiro de 2008, na sequência da notificação que para o efeito lhe tinha sido feita pela ré, o autor declarou por escrito que, na qualidade de arrendatário, pretendia exercer o seu direito de preferência na aquisição da fracção “O”, pelo preço de 142.500 €.

4º-A compra e venda não se realizou.

5º- Mantendo-se o autor como arrendatário da fracção, recebeu carta datada de 5 de Fevereiro de 2014, que lhe foi enviada pela Remax Latina, sociedade de mediação imobiliária, na qual, arrogando-se a qualidade de mediadora da ré, propunha a venda da fracção “O” pelo preço de €142 500,00, aludindo à possibilidade da aquisição ser efectuada em nome próprio ou no de algum familiar ou amigo.

6º- Com data de 27 de Fevereiro de 2015, a ré enviou ao autor uma carta subordinada ao assunto “Contrato de arrendamento – transição para o NRAU e actualização da renda” na qual, para além do mais, propunha a passagem do contrato de duração indeterminada para prazo certo, com a duração de 5 anos, passando a renda dos € 268,27 então em vigor para €1106,67 mensais, por força da avaliação patrimonial atribuída ao locado.

7º- A avaliação foi reclamada pelo aqui autor junto da AT, vindo a mesma a ser corrigida, e alterado o seu valor patrimonial de € 199.200,00 para 172.640,00, e ainda impugnada pela ré, encontrando-se ainda pendente o processo sob o n.º 1145/15.8BELRS, na 2.ª Unidade Orgânica do Tribunal Tributário de Lisboa.

8º- Em 17 de Março de 2015, o autor comunicou à Remax Latina que aceitava a proposta de 05/02/2014 para compra da fracção “O” por 142 500€, sendo a transacção em nome dos seus filhos e solicitou a realização da escritura o mais rapidamente possível.

9º- O autor tinha pressa na realização da escritura de compra e venda, para cessar a sua posição como arrendatário e deixar de suportar o aumento da renda.

10º- A ré remeteu ao autor carta datada de 8 de Abril de 2015, com o seguinte conteúdo:

“Em seguimento da carta remetida pela Remax Latina, em 5 de Fevereiro de 2014, mandatada pela AXA Portugal, vimos informar o seguinte:

- A proposta de venda da fracção “O” por 142.500,00€, datada de 05/02/2014, já caducou, não se encontrando em vigor;
- O valor actual de venda é de 173.000€, válido por 120 dias;
- Qualquer processo negocial de venda do imóvel não suspenderá a transição para o NRAU e actualização da renda do contrato de arrendamento em vigor.”

11º- Por carta de 23/06/2015 a ré reiterou ao autor que a proposta de venda da fracção, de Fevereiro de 2014, havia caducado e, informou não estar em negociações com terceiros para venda da fracção e por isso o autor não ter direito de preferência e, no ano de 2015, face à evolução do mercado, fez revisão de valores de venda das fracções, tendo estabelecido o preço da fracção em 173 000€. Solicitou que “...informe por escrito e de forma vinculativa, se tem interesse na aquisição da fracção pelo preço de 173 000€, até ao dia 08/08/2015, sob pena de conclusão das presentes negociações.”

12º- O autor respondeu por carta de 05/08/2015, na qual fez constar, além do mais, que: “...face à posição definitiva de Vexas quanto ao valor do preço da proposta de venda da fracção de que sou arrendatário, cumpre-me informar Vexas que mantenho o meu interesse na aquisição da fracção, pelo preço de 173 000€. Mais reitero a informação já transmitida a Vexas de que a aquisição da fracção será formalizada pelos meus dois filhos. Assim, ficarei ao inteiro dispor de Vexas para o que for necessário com vista à formalização do contrato promessa de compra e venda.”

13º- Em 25/09/2015, o autor, através da sua mandatária, solicitou à ré que informasse “...sobre o estado do processo, bem como a previsão do prazo em que será possível formalizar o contrato promessa de compra e venda.”.

14º- E em resposta, no mesmo dia 25 de Setembro de 2015, através de correio electrónico, a ré informou o autor, que em breve procederia ao envio dos

documentos necessários à outorga da escritura pública de compra e venda.

15º- Em 01/10/2015, a ré remeteu ao autor os documentos para a realização da escritura de compra e venda, designadamente acta do conselho de administração da ré a autorizar a venda da fracção, certificado energético, licença de utilização, certidão matricial e duas certidões prediais, bem como uma minuta de procuração irrevogável para autorização da alteração da Propriedade Horizontal e renúncia a favor da ré do direito na parte comum que constitui a casa da porteira.

16º- Em 09/10/2015, o autor informou a ré que não aceitava ceder a sua parte nas áreas comuns, concretamente na casa da porteira e por isso não assinava a procuração irrevogável.

17º- Em 27/11/2015, a ré comunicou ao autor que aceitava retirar a condição de alienação da casa da porteira do processo e, apesar disso, manter o preço estipulado de 173 000€. Mais solicitou que o autor informasse a identidade dos filhos que figurariam como promitentes-compradores.

18º- Em 11/12/2015, a ré enviou ao autor minuta de documento intitulado “Contrato Promessa de Compra e Venda” na qual figuram como promitente vendedor a ora ré e como promitentes-compradores os filhos do autor, figurando ainda este como devedor de rendas, então no montante de 5 526,72 € e os filhos do autor a reconhecerem a dívida do pai, surge estipulado um sinal de 17 300€ e o preço de 173 000€; e como condição de celebração da escritura de compra e venda, o prévio pagamento das rendas em dívida.

19º- O autor, após notificado pela ré do aumento da renda para 1 106,67€ mensais, continuou a pagar os 268,27€ anteriores.

20º- Em 14/12/2015, o autor informou a ré que não aceitava as alterações constantes da minuta do contrato promessa.

21º- Em 07/01/2016 o autor fez nova exposição à ré, na qual, além do mais, se oferecia para pagar a totalidade do preço e celebrar o contrato definitivo e, em alternativa, a assinatura de uma procuração irrevogável nos termos a acordar ou eventual formalização de contrato promessa, com antecipação dos efeitos do contrato definitivo.

22º- A ré não aceitou as propostas do autor.

23º- O autor, em 10/01/2016, insistiu novamente pela marcação da escritura pública e celebração de instrumento que produzisse os mesmos efeitos do

contrato definitivo, disponibilizando-se para pagar a totalidade do preço, descontando os valores das rendas que tem vindo a pagar desde 05/08/2015.

24º- Em 13/01/2016, a ré pôs termo ao processo de compra e venda da fracção.

25º- Em 15/01/2016, a ré notificou o autor para proceder ao pagamento de 6 212,56€ correspondentes à diferença entre o valor que o autor vinha pagando a título de rendas e o valor dessas rendas após o aumento.

26º- O autor sente grande preocupação com a possibilidade de ser despejado.

27º - O Autor sofreu insónias e perturbação, para o que contribuiu, para além do referido no ponto anterior, a não conclusão do processo negocial de compra e venda da fracção.

i. Da sindicância do julgamento de facto

Tendo o acórdão recorrido julgado improcedente a impugnação da matéria de facto relativa aos factos não provados 1., 2., 3., 4. e G), identificada pelo Recorrente no recurso de Apelação, tendo depois conhecido e julgado novamente a apelação após fixação da matéria de facto subsequente a essa apreciação, mantém-se a possibilidade de o STJ sindicar o julgamento do segundo grau, dentro do perímetro que a lei permite a intromissão deste terceiro grau na questão de facto.

Como é sabido o Supremo não interfere no julgamento de facto. A Lei da Organização do Sistema Judiciário é terminante: «*fora dos casos previstos na lei, o Supremo Tribunal de Justiça apenas conhece de matéria de direito*» (art.º 46.º).

O artigo 674.º, 3 do CPC preceitua, por sua vez, que o erro na apreciação das provas e na fixação dos factos materiais da causa não pode ser objecto de recurso de revista.

Explicava José Alberto dos Reis que «este ditame, conjugado com o preceito do corpo do artigo dá-nos o traço característico do Supremo Tribunal de Justiça. O traço exprime-se assim: o Supremo não é um tribunal de *terceira instância*; é um tribunal de *revista*. Com isto quer significar-se que o Supremo não conhece de *questões de facto*: conhece somente de *questões de direito*» (*Código de Processo Civil, Anotado*, Vol. VI, Coimbra Editora, Coimbra 1981:

28)

Aos factos materiais fixados pelo tribunal recorrido, o Supremo aplica definitivamente o regime jurídico que julgue adequado, sem poder alterar a decisão proferida por aquele Tribunal quanto à matéria de facto (artigo 682.º, 1 e 2).

Casos há, porém, excepcionais, em que o STJ julga de facto, a saber:

- a) - Ofensa de uma disposição expressa de lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto (674.3);
- b) Ofensa de uma disposição expressa de lei que fixe a força de determinado meio de prova (674.º, 3);
- c) Ampliação da decisão de facto (682.º, 3);
- d) Existência de contradições na decisão sobre a matéria de facto que inviabilizam a decisão jurídica do pleito (682.º,3).

O STJ tem ainda ampliado os seus poderes de cognição da matéria de facto, designadamente em matéria de utilização de presunções judiciais e de sindicância do cumprimento pela Relação dos deveres previstos no artigo 662.º.

Sendo assim as coisas, vejamos se assiste razão ao recorrente.

Entende o recorrente que deve ser alterado o julgamento de facto nos seguintes termos:

1) Deve ser aditado um novo facto -facto 6.c)- com a seguinte redação: «A autora Axa reclamou junto do SF do VPT de €199 200,00 fixado à fração, tendo em vista a sua redução, tendo impugnado judicialmente a decisão da AT de 9 de Dezembro de 2014 que recaiu sobre essa reclamação, o que deu origem aos autos de impugnação judicial que correram termos pelo Tribunal Tributário de Lisboa, Unidade Orgânica 3, sob o n.º 1145/15.8 ELRS, distribuídos e registados em 7 de Abril de 2015, os quais se encontravam ainda pendentes em 16/11/2021».

Tal aditamento implica a alteração dos pontos 11,15 e a eliminação do 17, a).

Sobre esta matéria a Relação de Lisboa pronunciou-se da seguinte maneira:

«3) Quanto à terceira questão, a saber, se o conteúdo dos factos 6 e 6.a) deve ser explicitado e ser-lhe aditado um facto 6. c), dizendo “A autora ... reclamou

junto do SF do VPT de €199.200,00 fixado à fracção, tendo em vista a sua redução, tendo impugnado judicialmente a decisão da AT de 9 de Dezembro de 2014 que recaiu sobre essa reclamação, o que deu origem aos autos de impugnação judicial que correu termos pelo Tribunal Tributário de Lisboa, Unidade Orgânica 3, sob o n.º 1145/15.8 BELRS, distribuídos e registados em 7 de Abril de 2015, os quais se encontravam ainda pendentes em 16/11/2021” e se os factos 11 e 15 devem ser alterados e eliminado o facto 17. a), deles passando a constar que “11. Por não concordar com o VPT o R. apresentou reclamação junto da AT em 7 de Abril de 2015, nos termos do art.º 31.º, n.º 6 da Lei 79/2014, de 19/12 e Portaria 280/2014, de 30 de Dezembro. 15. Na sequência da reclamação apresentada pelo R. a AT corrigiu o VPT da fracção, fixando-o em €172.640, decisão notificada apenas à A. em 24 de Julho de 2015”.

Como consta dos n.ºs 6 e 6.a), da matéria provada da sentença e a própria apelação refere, os factos em causa estruturam-se e reproduzem o doc. 4, junto com a petição, que é uma carta registada com AR enviada pela A/ apelada ao R/apelante e por ele recebida.

Pretende o apelante que a esses factos sejam aditados dois outros, quais sejam, a impugnação judicial feita pela apelada e a pendência do respetivo processo, à data de 16/1/2021 e fundamenta essa sua pretensão no acórdão anulatório deste Tribunal da Relação.

Acontece, todavia, que os factos que o apelado pretende ver aditados, por um lado, não constituem um desenvolvimento direto da matéria dos factos 6 e 6. a) e por outro integram já os factos declarados provados sob os n.ºs 11, 15 e 17.a) da matéria de facto da sentença, os quais se encontram também em sintonia com o facto n.º 7 da sentença proferida no processo n.º 2744/16.6T8LSB, reproduzido no n.º 30 da matéria de facto provada da sentença, o qual se reporta ao processo n.º 1145/15.8BELRS do Tribunal Tributário.

Nestas circunstâncias a pretensão do apelante resume-se à afirmação eufemística de que a decisão da AT em referência foi “... notificada apenas à A ...”, quando é certo que, o que o apelante pretende exarar, como consta da sua conclusão xvi é que a decisão da AT não lhe foi notificada, facto negativo que pela esta sua própria natureza resulta já do facto (positivo) constante sob o n.º 17.A) da sentença.

Assim, não se vislumbrando que o tribunal *a quo* tenha desrespeitado o articulado pelo apelante quanto a tais matérias, nem se vislumbrando que a pretensão do apelante a esse respeito lhes confira melhor percepção, não pode esta terceira questão deixar de improceder, o que se declara».

Como facilmente se constata o recorrente pretende reabrir esta questão, com se tivesse sido violado regra que fixa a força de determinado meio de prova.

Ora os pontos 6 da matéria de facto resultam da apreciação que as instâncias fizeram da carta datada de 27.2.2015, junta com a petição inicial, como documento número 4.

Na sentença de 23.7.2023, apresentou-se uma redacção mais detalhada desse facto 6, tendo sido aditado o facto 6. a), «com esteio no doc. 4 da p.i.», segundo se diz, «no sentido de melhor clarificar o facto 6 e de detalhar a informação veiculada ao réu pela A».

Não existe, no resultado deste exame, qualquer descaracterização da certidão junta pelo recorrente na sessão de audiência de 29 de Novembro de 2021, note-se que para contraditar o depoimento das testemunhas BB e CC.

Sendo certo que a certidão extraída dos autos do Tribunal Tributário constitui documento autêntico, com a força probatória que lhe é atribuída pelo artigo 371.º, 1 CC, a verdade é que a Relação em nada debilitou essa força, antes considerou «que os factos que o apelado pretende ver aditados, por um lado, não constituem um desenvolvimento direto da matéria dos factos 6 e 6. a) e por outro integram já os factos declarados provados sob os n.ºs 11, 15 e 17.a) da matéria de facto da sentença, os quais se encontram também em sintonia com o facto n.º 7 da sentença proferida no processo nº 2744/16.6T8LSB, reproduzido no n.º 30 da matéria de facto provada da sentença, o qual se reporta ao processo n.º 1145/15.8BELRS do Tribunal Tributário».

Não há qualquer desnaturalização ou ilogismo nesta fundamentação, únicos vícios que o Supremo podia agora sindicar.

Quanto à atribuição de significado entre a reclamação do VPT fixado pelo SF para efeitos da sua redução, e a invocação desse mesmo valor para efeitos de atualização da renda e passagem do contrato de arrendamento para o NRAU, é uma questão de interpretação de factos e não dos factos eles mesmos.

ii) Por outro lado, «a redacção dada ao facto 11 visa colmatar as deficiências que o Tribunal da Relação lhe apontou, bem como a harmonização, também por esse Tribunal ordenada, entre os factos provados nesta acção com os factos provados na acção n.º 2744/16.6T8LSB, fundando-se o facto em apreço na certidão judicial que constitui o documento junto em 29/11/2021 com o requerimento refª 40601694».

Querer alterar a redacção daquele facto na base de prova de livre apreciação do Tribunal está longe dos poderes de sindicacção deste terceiro grau.

iii) Pretende o recorrente que sejam aditados os factos enunciados como 15 b) (A A. não informou o R. do resultado do estudo do erro que existia no VPT da fração atribuído pela AT na notificacção que remeteu ao R. em 19.11.2015) e 15 c) (A A. nunca informou o R. do teor da decisao proferida no processo de impugnação judicial do VPT da fração, por ela instaurado), com o fundamento de que a Relação decidiu mal ao invocar que se trata de factos negativos para rejeitar esse aditamento, uma vez que a formulacção negativa de um facto não deve constituir impedimento a uma resposta positiva ou negativa, em conformidade com a prova produzida.

Argumentou a Relação: «4) Esta questao surge na sequência da pretensão do apelante, objeto da questao anterior, e sem ligacção com o facto matriz, sob o n.º 15 da matéria provada da sentença, segundo o qual «A Autoridade Tributária e Aduaneira procedeu à correcção do valor patrimonial do imóvel para o montante de €172.640,00, determinado em 2015».

Não se tratando de factos articulados pelo apelante, os mesmos só poderiam ser aditados à matéria de facto provada da sentença em qualquer das circunstâncias previstas no n.º 2, do art.º 5.º, do C. P. Civil, o que o apelante não invoca nem demonstra, tanto mais que, para além de se tratar de factos negativos - não informou, nunca informou - não impostos em si mesmos pelas regras do ónus da prova, consagradas no art.º 342.º, do C. Civil, se reportam a um invocado e anódino estudo (15.b)) e a uma decisao que não se sabendo nos autos se existe, o próprio apelante aventa na sua pretensão relativa ao aditando facto 6.c) que não foi proferida até 16/11/2021 (15. c)).

Inexiste, pois fundamento para atendimento da pretensão do apelante, que assim não pode deixar de soçobrar».

Como se vê, não foi a natureza negativa dos factos a única nem a principal razão pela qual o Tribunal não atendeu à impugnação do recorrente, mas sim porque «não se tratando de factos articulados pelo apelante, os mesmos só poderiam ser aditados à matéria de facto provada da sentença em qualquer das circunstâncias previstas no n.º 2, do art.º 5.º, do C. P. Civil, o que o apelante não invoca nem demonstra».

iv) Pretende o recorrente que seja aditado facto do qual conste que «À data [do email enviado pela autora em 19/11/2015, tal como ocorria à data da comunicacção a que alude o art.º 30.º, b)] encontrava-se ainda pendente de decisao a impugnação judicial do VPT instaurada pela A. e na qual pretendia a

sua redução», por não se tratar de facto conclusivo, mas antes um facto naturalístico, o qual se encontra comprovado nos autos por documento autêntico.

O segundo grau desatendeu a pretensão do apelante nos seguintes termos:

«Sem prejuízo do conteúdo deste pretendido facto 17.b) poder resultar da conjugação de factos provados nos autos, máxime o facto sob o n.º 11 da matéria de facto provada da sentença e como tal poder ser considerado ao nível da decisão de direito, o certo é que o mesmo, na sua configuração de síntese, da lavra do apelante, não pode como tal ser levado aos factos provados, quer porque não integra qualquer das espécies de factos pertinentes para decisão da causa, segundo o disposto no n.º 2, do art.º 5.º, do C. P. Civil, quer porque substancialmente constitui uma conclusão e não um facto naturalístico».

Valendo aqui o que se disse no ponto anterior a propósito do artigo 5.º CPC, agrega-se que, na realidade, o que o recorrente pretende é dar por adquirido através da fixação dos factos, o que deve resultar da inferência a fazer desses factos.

v) Finalmente, o recorrente entende que deve ser aditado aos factos assentes que “No dia 30 de Novembro de 2015 deu entrada na Câmara Municipal de Lisboa o processo n.º 2956/POL/2015, para transformação da habitação da porteira em fração autónoma”, por assumir relevância para a decisão e se encontrar comprovado pelo teor dos documentos 20 e 20-A, não impugnados, com o valor probatório que lhes é fixado pelos art.ºs 373.º, 374.º e 376.º do CC, tendo o V. TRL violado o disposto nos art.ºs 607.º, n.º4, 663.º, n.º 2 e 661.º do CPC».

A Relação argumentou: «O pretendido facto sob o n.º 23.d), não apresenta qualquer conexão com a matéria do facto sob o n.º 23 e subsequentes e a sua integração no conjunto da matéria de facto pertinente para decisão da causa, requerida nesta apelação, tratando-se de um facto não articulado pelas partes, também não encontra fundamento no n.º 2, do art.º 5.º, do C. P. Civil, pelo que não poderá agora ser aditado ao conjunto da matéria de facto provada». Este raciocínio merece-nos a seguinte observação: é verdade que não é decisivo, neste caso, como nos anteriores pontos, o local do enunciado dos factos, onde deverá ter inserido o novo facto a aditar.

Também é verdade, que caso houvesse prova plena por via de documento autêntico, o princípio da aquisição processual facilitaria a ponderação dos factos atestados por esse documento.

Acontece que os documentos 20 e 20-A não permitem dar razão ao recorrente, sendo certo que o primeiro é mero documento electrónico (email) que não alude ao processo camarário e do documento 20-A apenas resulta que a AXA pediu licença camarária para realização de obras no prédio da Av. Da Liberdade.

ii) *Se as dúvidas suscitadas quanto ao valor patrimonial tributário devem ser consideradas para o efeito do cálculo da renda atualizada.*

Conclui o recorrente: «x. Ao desenhar os regimes transitórios, o legislador atribuiu a máxima relevância jurídica ao valor patrimonial do locado e à avaliação deste nos termos do art.º 38.º e seguintes do CIMI, pressuposto da válida comunicação do senhorio prevista no art.º 30.º do NRAU, a qual dá início ao mecanismo de transição do contrato de arrendamento para o NRAU e atualização extraordinária da renda.

xi. O cumprimento do requisito substantivo previsto na al. b) do art.º 30.º do NRAU exige que o senhorio remeta ao arrendatário uma avaliação definitiva e atualizada do locado, refletindo com verdade a sua realidade física e pressupondo a correção dos seus elementos matriciais, condição de utilização do mecanismo legal da atualização extraordinária da renda.

xii. Não satisfaz o requisito da al. b) do art.º 30.º a indicação do valor do locado fixado em avaliação efetuada nos termos do art.º 38.º do CIMI há mais de 3 anos, de que a própria senhoria reclamou, por excessivo, reconhecendo ainda a existência de diversos erros, a começar pela idade do prédio, com influência direta no VPT, encontrando-se pendente impugnação judicial cuja decisão ainda aguardava.

xiii. Não satisfaz o requisito da al. b) do art.º 30.º a indicação do valor do locado fixado em avaliação efetuada, encontrando-se a senhoria a diligenciar pela alteração do título constitutivo da PH, operando a conversão da casa da porteira em fração autónoma, do que decorre necessária alteração na matriz e diminuição do VPT de cada fração, assim amputada de uma parte comum.

xiv. Tendo a Autora utilizado uma avaliação patrimonial do locado que se encontrava ainda pendente de decisão, por ter apresentado impugnação judicial, o VPT do locado constante da caderneta e com base no qual procedeu ao cálculo da renda proposta não se encontrava estabilizado, sendo ineficaz a comunicação efetuada nos termos do art.º 30.º do NRAU.

A questão suscitada, convoca o regime a que alude o artigo 30.º da Lei n.º 6/2006, na versão resultante da Lei n.º 79/2014, de 19 de Dezembro, que reviu o regime jurídico do arrendamento urbano, tendo procedido à alteração (a segunda) da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Esta novo regime entrou em vigor no dia 18 de Janeiro de 2015, sendo aplicável, os contratos de arrendamento para fins habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do RAU, *ergo* ao presente contrato, celebrado em 1 de Março de 1972.

O art.º 30.º do NRAU confere ao senhorio a faculdade de fazer transitar o contrato de arrendamento para aquele novo regime e de proceder à actualização da renda.

Para esse efeito, o senhorio deve comunicar ao arrendatário a sua intenção, indicando-lhe, como condição de eficácia da comunicação.

- i) O valor da renda, o tipo e a duração do contrato propostos;
- b) O valor do locado, avaliado nos termos dos artigos 38.º e seguintes do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), constante da caderneta predial urbana;
- c) Cópia da caderneta predial urbana;
- d) Que o prazo de resposta é de 30 dias;
- e) O conteúdo que pode apresentar a resposta, nos termos do n.º 3 do artigo seguinte;
- f) As circunstâncias que o arrendatário pode invocar, isolada ou conjuntamente com a resposta prevista na alínea anterior, e no mesmo prazo, conforme previsto no n.º 4 do artigo seguinte, e a necessidade de serem apresentados os respetivos documentos comprovativos, nos termos do disposto no artigo 32.º;
- g) As consequências da falta de resposta, bem como da não invocação de qualquer das circunstâncias previstas no n.º 4 do artigo seguinte.

Refere Maria Olinda Garcia que «na sua comunicação, o senhorio tem plena liberdade para transmitir ao arrendatário o valor da renda pretendida, bem como a modalidade temporal que pretende que o contrato passe a ter, mas tem o ónus de enviar ao arrendatário, nessa comunicação, uma cópia da caderneta predial urbana da qual conste o valor do local arrendado (calculado nos termos do artigo 38.º do CIMI)» (Arrendamento Urbano Anotado, Coimbra Editora, Coimbra 2012:138).

No caso sujeito, na carta enviada ao recorrente pela senhoria, datada de 27.2.2015, a autora informou o locatário de «que o Valor Patrimonial do

locado, avaliado nos termos do artigo 38.º do Código do IMI, é de 199.200,00 EUR., conforme pode confirmar na Caderneta Predial Urbana cuja cópia se anexa».

O arrendatário não tem de se conformar com o valor patrimonial indicado pelo senhorio, passando, a partir da nova redacção dada ao número 6 do artigo 31.º, a ter legitimidade para, junto do serviço de finanças competente, reclamar de qualquer incorrecção na inscrição matricial do locado, designadamente, por erro na fixação do valor patrimonial tributário.

Porém, como preceitua o número 7 desse mesmo artigo, a reclamação referida não suspende a actualização da renda, apenas determina, quando implique uma diminuição do valor da renda, a recuperação pelo arrendatário da diminuição desse valor desde a data em que for devida a renda actualizada.

Este regime será aplicável , *mutatis mutandis*, se a diminuição do valor da renda resultar de reclamação graciosa promovida pelo locador (cfr. conclusões xv. a xx.).

A invocada falta de estabilização do cálculo do valor da ajuizada renda, não implica pois, ao contrário do que pretende o recorrente, a ineficácia da comunicação a que alude o artigo 30.º do NRAU.

iii) Se a oposição do arrendatário à transição para o NRAU desacompanhada de contraproposta de valor da renda implica uma aceitação do valor proposto

Concluiu ainda o recorrente: «xxi. Recebida pelo recorrente a comunicação a que alude o art.º 30.º, *respondeu invocando ambas as circunstâncias previstas no n.º 4 do art.º 31.º do NRAU e deduziu oposição ao valor da renda fixada*, invocando o mau estado de conservação do locado, a necessidade de realização de obras estruturais, erro na indicação da idade do prédio, a alteração pela senhoria do título constitutivo da PH e ainda a desatualização da avaliação, datada de 2012, por esta remetida.

xxii. Ao impugnar o VPT, base do cálculo da renda atualizada, o recorrente manifestou também a sua clara oposição ao valor proposto pela autora, funcionando de pleno a presunção consagrada no n.º 2 do art.º 33.º, valendo tal oposição, desacompanhada de um novo valor, como proposta de manutenção da renda em vigor à data.

xxiii. À carta oposição do recorrente de 9 de Abril respondeu a A. em 17 de Abril de 2015, aceitando que o contrato não transitasse para o NRAU em face do disposto no n.º 1 do art.º 36.º da Lei 6/2006, silenciando porém qualquer tomada de posição quanto à renda proposta, o que tem valor de aceitação, como resulta claro do disposto no n.º 3 do citado art.º 33.º.

xxiv. O regime legal do art.º 33.º funciona como regra geral, não sendo afastado pelo art.º 36.º, que não regula tal situação, devendo a ressalva inicial do n.º 1 ser entendida como salvaguardando a aplicação dos art.ºs 35.º e 36.º apenas no que se refere às situações neles especificamente regulados.

xxv. Resultando da missiva datada de 9 de Abril que o recorrente/arrendatário deduziu oposição à renda proposta pela senhoria sem propor novo valor, presume-se que contrapropôs a manutenção da renda vigente, valendo a falta de resposta desta como aceitação, por aplicação do disposto nos n.ºs 2 e 3 do art.º 33.º do NRAU, a importar, também com este fundamento, a revogação do acórdão recorrido e consequente absolvição do R. dos pedidos formulados, uma vez que sempre pagou pontualmente a aludida renda no montante de €268,27, o que ocorre desde Fevereiro de 1973».

O segundo grau, ao analisar esta questão, argumentou: *«Esta pretensão do apelante, formalmente ancorada nos preceitos legais citados, não corresponde, todavia, à factualidade pertinente para decisão da causa.*

Na sua resposta de 9/4/2015 à proposta de atualização, o apelado opôs-se, sim, mas à transição do contrato para o NRAU uma vez que no que respeita ao novo valor de renda que lhe foi proposto, se limitou a invocar «que o seu Rendimento Anual Bruto Corrigido (RABC) era inferior a cinco retribuições mínimas nacionais comprometendo-se a entregar a competente declaração logo que lhe fosse emitida pela Autoridade Tributária» (facto sob o n.º 10).

A invocação desse facto, valor de RABC, longe de poder interpretar-se como silêncio na indicação do valor contraproposto, determinante da aplicação da presunção consagrada no n.º 2 do art.º 33.º, do NRAU e da tramitação subsequente, prevista no n.º 3 do mesmo preceito, tem antes o significado de se pretender prevalecer do regime legal de atualização de renda próprio para tal nível de rendimento, previsto no n.º 7, do art.º 36.º e no n.ºs 2 e 3, do art.º 35.º, do NRAU. O apelado, apesar da invocação de RABC, grosso modo, determinante da conformação da atualização de renda que lhe foi proposta, não comprovou a sua invocação.

E aqui se situa o cerne da questão.

Como resulta do disposto no art.º 32.º, do RAU, é sobre o arrendatário que impende o ónus de comprovar o invocado RABC ou que requereu ao serviço de finanças o documento que o demonstra e juntá-lo no prazo de 15 dias após a sua obtenção (n.ºs 1 e 2, do art.º 32.º, do NRAU) e o apelante não cumpriu esse ónus, nem no âmbito da relação arrendatícia, nem neste mesmo processo em que é pedida a declaração de resolução do contrato, como também não invocou nem comprovou qualquer impedimento no cumprimento do seu dever legal, nomeadamente por ato de terceiro, a autoridade tributária.

Configurando-se a comprovação do RABC invocado como um facto constitutivo do direito à limitação da atualização de renda prevista no n.º 7, do art.º 36.º e no n.ºs 2 e 3, do art.º 35.º, do NRAU, não pode deixar de se considerar como renda devida aquela que foi comunicada pela carta de 27/2/2015.

Com efeito, o valor tributário da fração arrendada foi objecto de reclamação por parte do apelado e também da apelada, mas tal reclamação «...não suspende a atualização da renda», como dispõe o n.º 7, do art.º 31.º, do NRAU.

E assim, nos termos do n.º 2, do art.º 36.º, do NRAU, a partir de 1/6/2015 impendia sobre o apelante a obrigação de pagamento da renda atualizada e não da renda em vigor à data da comunicação para atualização.

Improcede, pois, esta décima nona questão».

O segundo grau decidiu bem. O artigo 30.º supracitado, tal como aliás o faz o artigo 50.º, para os arrendamentos para fim não habitacionais, regula em conjunto dois aspectos dos contratos de arrendamento: a transição para o NRAU e a actualização da renda.

O acórdão do STJ de 13.4.2021, Proc. 10383/18, observa que «a opção pela criação de um regime comum para estas duas situações denota a convicção, por parte do legislador, de que é frequente elas se verificarem em simultâneo – de que, frequentemente, o senhorio tem a intenção de, através daquela comunicação, realizar ao mesmo tempo a transição do contrato para o NRAU e a actualização do valor da renda – o que é incontestável. E é verdade que a lei é concebida, de facto, para regular os casos mais frequentes (*quod raro evenit, prætereunt Legislatores*).

Não obstante, é preciso não perder de vista que se trata de duas situações distintas e independentes e que uma das situações pode ocorrer sem a outra».

No caso dos autos, foi a mandatária do recorrente que operou esta cisão, opondo-se, como disse na carta de 9.4.2015, não propriamente à actualização da renda , mas sim à transição para o NRAU.

Nessa missiva, a ilustre advogada manifesta: «1. A oposição do meu constituinte à transição do seu contrato de arrendamento para o NRAU, o que faz, nos termos da al. b) do n.º 4 do art. e n.º 1 do art. 36.º do regime mencionado, comprovando ter mais de 65 anos de idade, conforme resulta do B.I. que se junta.

2. Pretende, assim, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 36.º do NRAU manter o seu contrato de arrendamento, nos termos em que foi celebrado, por tempo indeterminado.

3. Encontrando-se a decorrer o prazo legalmente previsto para a liquidação do IRS, que termina a 31.7.2015, o meu constituinte não se encontra em condições de comprovar o RAB do seu agregado familiar para efeitos do disposto na al. a) do n.º 4 do art, 31 e no n.º 7 do art. 36.º do NRAU, o que faz nos termos do art. 3.º da Portaria 226/2013, de 12 de Julho, comprometendo-se a proceder à entrega da competente declaração, logo que a mesma seja emitida pela AT».

Ora, o locatário nunca comprovou o RABC do seu agregado familiar.

Como o inquilino se opôs à transição do contrato para o NRAU, invocando idade superior a 65 anos e carência económica, mas não apresentou comprovativo do RABC, o contrato não transita para o NRAU, mantendo-se como contrato de duração indeterminada, tal como a recorrida reconheceu na carta de 17 de abril de 2015, mas o senhorio pode actualizar a renda ao abrigo dos artigos 35.º, 2, alíneas a) e b) do NRAU (M. Olinda Garcia, op. cit:153 e Luís Menezes Leitão, *Arrendamento Urbano*, 8:º ed., Almedina, Coimbra, 2018:187).

Não tem, pois, o recorrente razão quanto pretende a manutenção da renda antiga e ver revogado o acórdão condenatório, qua antes deve ser confirmado.

iv) Da litigância de má fé

Pede a recorrida a condenação do recorrente por litigante de má fé, ao abrigo do artigo 542.º, n.º 2, al. a) do CPC, por ter deduzido uma pretensão cuja falta de fundamento não poderia ignorar.

Alega, em síntese, que o recorrente não cumpriu o convite de concisão formulado, tendo apresentado mais do que uma conclusão que excede 4 (quatro) linhas – vide as conclusões *ii*; *iii*; *iv*; *v*; *xxi*; e *xxv*, sendo que «isto não se trata, de modo algum, de um preciosismo por parte da ora Recorrida... apenas queremos fazer notar o que já dissemos anteriormente, isto é, que o Recorrente faz um uso anormal do processo e recorre apenas por recorrer, mesmo com a prolação de várias decisões que lhe foram desfavoráveis, tendo em vista, única e exclusivamente, protelar o trânsito em julgado das doudas decisões proferidas nos autos».

«O protelar dos autos por parte do Recorrente também trouxe prejuízos à Recorrida porque esta tem o locado, ora em crise nos presentes autos, quase “refém” do Recorrente, não lhe sendo possível, pelo menos até ao trânsito em julgado da presente ação, fazer com esse locado o que bem lhe aprouver, seja colocá-lo à venda ou no mercado de arrendamento, o que sempre configuraria um pequeno auxílio à trágica situação em que o setor da habitação se encontra neste momento».

A recorrida não tem razão.

De acordo com o artigo 542º, 2, a) CPC, diz-se litigante de má-fé quem, com dolo ou negligência grave, tiver deduzido pretensão ou oposição cuja falta de fundamento não devia ignorar.

Como tem destacado a doutrina, o artigo 542.º CPC sanciona três tipos de actuação substancial e um de conduta processual.

A actuação substancial sancionável pode consistir em:

- i) deduzir pretensão ou oposição cuja falta de fundamento se não deva ignorar (artigo 542.º, n.º 2, alínea a));
- ii) alterar a verdade dos factos ou omitir factos relevantes para a decisão da causa (artigo 542.º, n.º 2, alínea b));
- iii) omitir gravemente o dever de cooperação (artigo 542.º, n.º 2, alínea c)).

No domínio da conduta processual, sanciona-se o uso manifestamente reprovável do processo ou dos meios processuais, por qualquer das partes, a fim de:

- i) conseguir um objectivo ilegal;
- ii) impedir a descoberta da verdade;

iii) protelar, sem fundamento sério, o trânsito em julgado da decisão (artigo 542º, n.º 2. alínea d)).

O artigo 20.º da CRP consagra dois fundamentais princípios, em tema de direito de defesa:

- a todos é assegurado o acesso aos tribunais para defesa dos seus direitos;
- todos têm direito a que uma causa em que intervenham seja objecto de decisão mediante processo equitativo.

A lei sanciona as situações em que a parte tem uma conduta abusiva, dolosa ou gravemente negligente, no exercício do direito de acção ou de resistência em juízo.

É unânime o entendimento de que a simples interposição de recurso, embora sem fundamento, não constitui dolo nem negligência grave, porque a incerteza da lei e a dificuldade de apurar os factos e de os interpretar, podem levar as partes a afirmarem um direito que não possuem ou a impugnar uma obrigação que devessem cumprir.

Dito de uma forma simples: a falta de razão não basta para justificar a má fé.

A insistência no recurso não basta para caracterizar a má fé, por abusiva utilização dos meios processuais (ac. STJ de 12.5.1991, Proc. 082528).

«Os tribunais devem usar de circunspecção em matéria de condenação por litigância de má fé» (ac. STJ de 3.3.1999, proc. 99B932)

«A condenação por litigância de má fé só deve ter lugar em casos chocantes, grosseiros, do uso dos meios processuais, pondo em perigo a imagem da justiça no caso concreto e em geral» (ac. STJ de 3.10.2000, Proc. 01B426).

O Supremo Tribunal de Justiça tem vindo a entender que a garantia de um amplo direito de acesso aos tribunais e do exercício do contraditório, próprios do estado de direito, são incompatíveis com interpretações apertadas do artigo 542.º [anterior artigo 456º], nomeadamente, no que respeita às regras das alíneas a) e b), do nº2.

Por outro lado, «a ousadia de uma construção jurídica julgada manifestamente errada não revela, por si só, que o seu autor a apresentou como simples cortina de fumo da inanidade da sua posição processual, de autor ou réu» (ac. STJ de 29.5.2003, Proc. 03b3893).

No caso sujeito, o recorrente correspondeu a um convite feito por este tribunal para resumir as suas prolixas conclusões, não sendo relevante que não o tenha seguido à risca. Aliás, esse convite deixou claro que era feito em nome da boa administração da justiça e do princípio da cooperação, tendo-se ressalvado o processo equitativo.

A circunstância de o recorrente ter insistido na sua posição, não significa que tenha tido um comportamento susceptível de ser sancionado.

Vencido, o recorrente suportará as custas do recurso por inteiro (artigo 527.º, 1 e 2 CPC).

Pelo exposto, acordamos em julgar improcedente a revista e, consequentemente, em confirmar o acórdão recorrido.

Absolvemos o recorrente do pedido de condenação por litigante de má fé.

Custas pelo recorrente.

15.01.2026

Luís Correia de Mendonça (Relator)

Maria Olinda Garcia

Maria do Rosário Gonçalves