

Tribunal da Relação do Porto

Processo nº 5664/24.7T8MAI.P1

Relator: CARLOS CUNHA RODRIGUES CARVALHO

Sessão: 16 Janeiro 2026

Número: RP202601165664/24.7T8MAI.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA

ARRENDAMENTO URBANO

CEDÊNCIA NÃO AUTORIZADA DO LOCADO A TERCEIRO

RATIFICAÇÃO DA ATUAÇÃO DO LOCATÁRIO

Sumário

I - A cedência não autorizada do locado a terceiro gera o incumprimento contratual (art.º 1038.º, al.f) do CC), fundando a resolução contratual.

II - Este incumprimento não é sancionável com a resolução do contrato se o senhorio reconhecer o beneficiário da cedência como tal, retirando-se esta aceitação da manifestação expressa ou pela prática de actos donde tal manifestação se retira (art.º1049.º do CC).

III - Corresponderão a tais actos a não reacção judicial ou extrajudicial pelo senhorio durante largos meses ante a comunicação da cedência feita pelo inquilino e o recebimento mensal de transferências feitas a título de pagamento de rendas.

Texto Integral

Processo nº: 5664/24.7T8MAI.P1

*

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

I. [\[1\]](#)

A..., Lda., com sede na Rua ..., ..., em ... - Lousada, veio propor a presente acção declarativa, com forma de processo comum, contra **B..., Lda.**, com sede na Travessa ..., em ... - Maia, pedindo que:

- seja judicialmente declarado e reconhecido que o contrato de arrendamento aludido nos autos teve o seu início no dia 1 de Abril de 1983;
- seja judicialmente declarado e reconhecido que a autora, por via das comunicações datadas do dia 28 de Junho de 2024 e recebidas pela sociedade C..., Lda. e pela ré, exerceu de forma tempestiva, válida, eficaz e operante o seu direito de resolução do contrato de arrendamento por incumprimento contratual de ambas as sociedades;
- seja judicialmente declarado e reconhecido que por via do direito de resolução referido no pedido anterior e face ao prazo aí estipulado para abandono do mesmo imóvel, o contrato de arrendamento cessa a partir do dia 31 de Dezembro de 2024;
- seja a ré condenada a reconhecer os direitos referidos nos pedidos anteriores e, conseqüentemente, condenada a entregar livre, devoluto e em bom estado o prédio até ao referido dia 31 de Dezembro de 2024;
- seja a ré condenada no montante de Eur. 100,00 (cem euros) por cada dia de atraso na entrega do imóvel a partir do dia 31 de Dezembro de 2024.

Para fundamentar a sua pretensão alega a autora, em síntese, que:

É proprietária do prédio urbano, composto por casa de rés-do-chão, andar, quintal e cerca a lavradio, sito na Rua ..., em ... - Maia.

Aquando da aquisição do referido prédio, deu conhecimento à então arrendatária, sociedade “C..., Lda.”, que assumia a posição da anterior proprietária no contrato de arrendamento celebrado em 25/3/1983.

Nos termos do referido contrato de arrendamento foi convencionado que era expressamente proibida à arrendatária a sublocação total ou parcial e a cessão do direito ao arrendatário, salvo o caso do trespasse.

A sociedade “D..., Lda.” celebrou um contrato de trespasse com a sociedade “E..., Lda.”, passando a figurar esta sociedade como arrendatária do contrato supra indicado.

Em setembro de 2021, a sociedade “C..., Lda.” celebrou alegadamente um contrato de cessão de posição contratual com a sociedade “E..., Lda.”, no qual figurou como cessionária.

Já após a aquisição do imóvel supra indicado, a sociedade “C..., Lda.”, sem o conhecimento ou autorização da autora, celebrou um contrato de cessão de posição contratual com a ré.

A ré comunicou-lhe o contrato de cessão da posição contratual realizado com a sociedade “C..., Lda.” e requereu que a partir daquela data os recibos de rendas fossem emitidos com a sua identificação fiscal.

Não autorizou o contrato de cessão da posição contratual em apreço, tendo comunicado à sociedade “C..., Lda.”, bem como à ré, a resolução do contrato de arrendamento.

Conclui conforme supra referido.

*

Pessoal e regularmente citada para os termos da presente acção, a ré veio apresentar a respectiva contestação.

Para fundamentar a sua defesa alega, em síntese, que:

Em 30 de Abril de 2018, a sociedade “D..., Lda.” celebrou um contrato de trespasse com a sociedade “E..., Lda.”

Esta última sociedade tinha como sócios AA e BB, os quais decidiram criar uma outra sociedade com idêntico objecto social.

Na concretização do referido propósito, em 3 de Fevereiro de 2017 foi criada a sociedade “C..., Lda.”.

Em 24 de setembro de 2021, os referidos sócios efectuaram uma cessão de posição contratual entre a sociedade E... e a sociedade C... no que respeita ao contrato de arrendamento celebrado com a sociedade D..., Lda., tendo comunicado a mesma ao anterior senhorio, sem qualquer oposição por parte daquele.

Devido ao surgimento de litígios entre os sócios, os mesmos decidiram proceder à separação das sociedades, através de uma cessão de quotas entre

sócios, ficando o sócio BB com a sociedade E... e os sócios AA e CC com a sociedade C..., os quais criaram a sociedade ré para quem passaram a produção.

Assim, não existiu qualquer cedência de posição contratual no que respeita à transmissão entre a sociedade C... e a ré, mas apenas uma transmissão de posição nos termos do artigo 1112º do Código Civil.

Tal alteração foi comunicada ao senhorio, não se verificando qualquer oposição desde então, sendo que o mesmo aceitou as rendas pagas pela ré.

A autora age em manifesto abuso de direito.

Conclui considerando que a presente acção deve ser julgada improcedente, com a consequente absolvição do pedido.

*

A autora veio apresentar resposta à contestação, concluindo como na petição inicial.

*

Foi proferido despacho saneador no qual se afirmou a validade e regularidade da instância.

Procedeu-se à fixação dos factos assentes e à elaboração dos temas da prova, sendo que a esse propósito não foi apresentada qualquer reclamação^[2].

*

Realizada a audiência de discussão e julgamento foi preferida decisão que julgou apenas procedente o pedido de reconhecimento do contrato de arrendamento identificado nos autos como tendo tido início no dia 1 de abril de 1983.

*

Do assim decidido interpôs a A recurso de apelação, oferecendo-se alegações e formulando-se as seguintes **CONCLUSÕES**:

1. O Tribunal a quo, na sua matéria de facto, fez incorreta análise da prova.
2. O facto dado como provado sob o ponto **23.º (vigésimo terceiro), 27.º (vigésimo sétimo), 28.º (vigésimo oitavo) e 31.º (trigésimo primeiro)** deveria ter sido **dado como não provado**, atendendo a prova produzida e incorrectamente apreciada pelo Tribunal a quo.
3. Os factos **dados como não provados**, sob os pontos **32.º (trigésimo segundo), 33.º (trigésimo terceiro)** ter sido **dado como provados**, atendendo a prova produzida e incorrectamente apreciada pelo Tribunal a quo.
4. Os factos que deveriam ter sido dados como não provados e ainda os que deveriam ter sido dados como provados, transcritos na óptica do presente recurso, resultam da circunstância de nos autos existir prova séria, credível, congruente, objectiva, imparcial, competente, com razão de ciência, que impunha decisão diversa da recorrida.
5. Para alterar a decisão relativa ao facto dado como provado nos factos **23.º (vigésimo terceiro), 27.º (vigésimo sétimo), 28.º (vigésimo oitavo) e 31.º (trigésimo primeiro)**, supra referido, passando os mesmos factos não provados e consequentemente, como provados os factos **32.º (trigésimo segundo), 33.º (trigésimo terceiro)**, deveria ser tido em conta o seguinte:
 - deveria ter sido valorada a seguinte prova - de forma a ser dado como não provado os factos antes referidos, pois que dos autos não resulta que a Autora/ Recorrente tivesse aceite a comunicação da cessão da posição contratual perpetrada pela Ré/recorrida, nem mesmo que tivesse afirmado que o valor relativo a rendas por parte da Ré/recorrida, mas antes as transferências realizadas pela Ré/recorrida; bem como resultou provado que a Ré/recorrida só não realizou um contrato de trespasse, o qual era o único possível e previsto na cláusula 9.º (nona) do contrato de arrendamento em vigor, porquanto sabia que a Autora/recorrente iria exercer o direito de preferência e também, porque isso implicaria o pagamento de imposto:
 - prova documental, designadamente:
 - o documento **n.º 7**, junto aos autos pela Autora/Recorrente, correspondendo à comunicação realizada pela mesma Autora / recorrente a comunicar a resolução do contrato de arrendamento comercial por mora no pagamento de renda e incumprimento do clausulado no mesmo contrato de arrendamento;

- o documento **n.º 8**, junto aos autos pela Autora/Recorrente, correspondendo à comunicação perpetrada de pedido de dados bancários para devolução dos valores transferidos e a informação da comunicação junta a documento **n.º 7**;
- depoimento de parte/declarações de parte do sócio gerente da Ré, **AA**, conforme depoimento realizado no dia 12.05.2025, entre as 10h55min. e as 11h59min. – 00:00:00 a 01:03:54; - depoimento de parte/declarações de parte do sócio gerente da Autora, **DD**, conforme depoimento realizado no dia 12-05-2025, entre as 12h28min. e as 12h50min. – 00:00:01 a 00:21:35 e no dia 03:06:2025, entre 14h17min. e as 14h19min. – 00:00:01 a 00:01:37 e entre 14h20min. e as 14h48min. – 00:00:01 a 00:27:51.

6. A Autora/recorrente não aceita que tivesse ficado demonstrado que nunca se opôs ao contrato de cessação da posição contratual comunicado pela Ré/recorrida e realizado entre si e a então arrendatária C..., bem assim demonstrado que Autora/recorrente tivesse aceite as transferências realizadas pela Ré/recorrida como senda respeitantes ao valor de rendas.

7. A Autora/recorrente não confessou que aceitou o conteúdo da comunicação perpetrada pela Ré/recorrida.

8. O sócio gerente da Ré/recorrida confessa ao tribunal que enquanto sócio da empresa C..., a Autora/recorrente recebia o valor das rendas mensalmente, emitia os recibos, jamais havia falado em alterações contratuais, que esta situação só se veio a verificar após a comunicação da Ré/recorrida a informar a Autora/recorrente do contrato de cessão da posição contratual perpetrado com a empresa C....

9. O sócio-gerente da Ré/recorrida confessa ao tribunal recorrido que porque a cessão da posição contratual comunicada ao anterior senhorio e aceite pelo mesmo havia corrido bem, entendeu agir daquela forma, mas e inclusivamente a fim de evitar que a Autora/recorrente pudesse exercer o direito de preferência previsto e consignado na lei, o que aconteceria com a realização de um contrato de trespasse, o único permitido pelo contrato de arrendamento em discussão, acrescido ainda do facto, que o contrato de trespasse pagaria imposto e o contrato de cessação de posição contratual não implicava tal pagamento.

10. A Autora/recorrente não aceita que entenda o tribunal recorrido como provado que tivesse aceite o pagamento de rendas por parte da Ré/recorrida, mas antes e unicamente as transferências realizadas por esta mesma empresa,

a qual esquece o tribunal recorrido que a Ré/recorrida se encontrava a ocupar aquele locado de forma ilícita e que a Autora/recorrente, como também admite a Ré/recorrida tentou encontrar uma solução no sentido de evitar que a Ré/recorrida tivesse de abandonar aquele locado.

11. O tribunal recorrido centra o acervo factual entendido como provado no facto resumidamente de a Autora/recorrente não ter reagido ao não pagamento das rendas por parte da sociedade C..., mas esquece e por isso não aceita a Autora/recorrente a resolução contratual comunicada a esta mesma empresa, deveu-se sim ao facto de inexistir o pagamento de rendas, mas também ao facto de ter incumprido a cláusula 9.ª (nona) do contrato de arrendamento não habitacional e que durante 7 (sete) meses a Autora/recorrente tentou encontrar uma solução com a Ré/recorrida no sentido de permitir que esta continuasse a ocupar aquele locado.

12. A Autora/recorrente não aceita que se entenda como provado que aceitou, mesmo que tacitamente a cessão da posição contratual realizada entre a então arrendatária C... e a aqui Ré/recorrida.

13. A Autora/recorrente após a comunicação da Ré/recorrida durante os meses que se seguiram e a Ré/recorrida aceita, estiveram em conversações no sentido de permitir a continuidade daquele contrato de arrendamento não habitacional.

14. A Autora/recorrente não aceita que o tribunal varresse a atitude da Ré/recorrida ou seja, consciente da possibilidade do exercício do direito de preferência, **optasse por realizar enquanto sócio-gerente das 2 (duas) empresas um contrato de cessão da posição contratual, sem qualquer consequência contratual**; ou seja, como refere o tribunal recorrido o silêncio só vale quando a lei lhe atribui esse valor, o que in casu não acontece. - conforme diligência realizada, em declarações do sócio-gerente da ré/recorrida AA, no dia 12.05.2025, entre as 10h55min. e as 11h59min., na passagem 0045:34 a 00:46:50.

15. Durante 7 (sete) meses a Autora/recorrente tentou junto da Ré/recorrida, melhor dizendo junto do sócio-gerente das 2 (duas) empresas, encontrar uma solução que lhe permitisse continuar naquele locado, o que sem solução, comunicou por escrito à arrendatária C... a resolução do contrato de arrendamento por não pagamento de rendas e por incumprimento da cláusula 9.ª (nona), como seja, realização de um contrato de cessão da posição contratual e comunicou tal resolução à Ré/recorrida, explicando que a única arrendatária naquele locado era a empresa C... e face ao contrato outorgado

entre ambas as sociedades havia resolvido o contrato de arrendamento em vigor e mais peticiona o iban para a devolução das transferências por si realizadas.

16. A Autora/recorrente afirmou ao tribunal que recebeu transferências da Ré/recorrida, mas não rendas da Ré/recorrida; também afirmou ao tribunal que por esse facto não emitiu recibos, o que ao contrário do entendimento deste tribunal recorrido seria o bastante para se entender que a Autora/recorrente não aceitou o contrato de cessão da posição contratual outorgado por aquelas 2 (duas) sociedades.

17. A Ré/recorrida afirmou mesmo que a atitude da Autora/recorrente era estranha e estranha porque em abono da verdade se diga não havia aceite a comunicação por si efectuada.

18. É irrelevante, a existência ou inexistência de uma acção de despejo da empresa C..., quando é o sócio-gerente da Ré/recorrida enquanto sócio-gerente da referida empresa que afirma que a C... nunca teve sede naquele local, que aquela empresa estava já praticamente inativa e sem local de sede; consequentemente, a comunicação perpetrada pela Autora/recorrida foi o suficiente e não aceitasse a empresa C... tal comunicação de resolução teria ela sim de opor-se a tal comunicação de resolução – o que não foi feito!

19. A Autora/recorrente agiu de acordo com o previsto e consignado na lei, ou seja, comunicou a resolução do contrato de arrendamento comercial por violação do clausulado no referido contrato e ainda pelo não pagamento das rendas desde o mês de dezembro de 2023.

20. Vejamos o depoimento/declarações de parte prestadas pelo sócio-gerente da Ré/recorrida, **AA**, conforme depoimento realizado no dia 12-05-2025, entre as 10h55min. e as 11h59min. – 00:00:01 a 01:03:54, com relevo as declarações registadas ao min. 00:06:00 até ao min. 00:12:00, ao min. 00:24:33 até ao min. 00:42:12, ao min. 45:43 ao min. 00:46:50 e ao min. 00:58:18 até ao min. 01:00:00.

21. Vejamos o depoimento/declarações de parte do sócio-gerente da Autora/recorrente, **DD**, conforme depoimento realizado no dia 12-05-2025, entre as 12h28min. e as 12h50min. – 00:01:24 a 00:21:35 e no dia 03-06-2025, entre 14h17min. e as 14h19min. – 00:00:01 a 00:01:37 e entre 14h20min. e as 14h48min. – 00:00:01 a 00:27:51, com relevo as declarações registadas no dia 12-05-2025, entre as 12h28min. e as 12h50min., ao 00:01:24 ao 00:18:14 e

declarações registadas no dia 03-06-2025, entre as 14h20min. e as 12h48min., ao min. 00:00:08 ao min. 00:10:48;

22. O Tribunal a quo não podia sustentar a sua decisão numa recolha “parcial” dos documentos juntos aos autos, bem assim dos depoimentos / declarações de parte proferidas pelas partes do processo, nomeadamente quando é o próprio tribunal a quo quem afirma ao sócio-gerente da Ré / recorrida que “(...)Sabe que há um artigo no Código Civil que diz que o silêncio só vale quando a lei lhe atribui valor, sabe que há outro que diz que o desconhecimento da lei não aproveita a ninguém. (...)”, e claramente o silêncio da Autora/recorrente não existiu, nem mesmo a Autora/recorrente na pessoa do seu sócio-gerente permaneceu em silêncio, nem a lei o permitiu. - conforme diligência realizada, em declarações do sócio- gerente da ré/ recorrida AA, no dia 12.05.2025, entre as 10h55min. e as 11h59min., na passagem 00:45:34 a 00:46:50.

23. Outra conclusão não poderia ser retirada que não fosse a de que a Autora/recorrente não autorizou, nem consentiu a cessão de posição contratual celebrada entre a Ré/recorrida e a empresa arrendatária C..., nem mesmo a lei o permite.

24. Mal andou o tribunal a quo, quando entendeu como facto provado, a Autora/recorrente não apresentou qualquer resposta à Ré/recorrida, por escrito escrito efectivamente sim, mas presencialmente e verbalmente sempre se opôs, aliás, facto admitido pelo sócio-gerente da Ré/recorrente, bem como quando entendeu como facto provado que a Ré/recorrida passou a pagar rendas, pois tal liquidação nunca foi aceite pela Autora/recorrente, mas unicamente as transferências realizadas pela Ré/recorrida, no mesmo sentido, erradamente também entendeu o tribunal a quo quando refere que a Autora/recorrente recebeu as rendas aludidas em 27), mas unicamente as transferências.

25. O tribunal a quo também errou, pelo menos decidindo de forma parcial, quando considerou provado que a Autora/recorrente não respondeu às mensagens de correio electrónico aludidas em 27) pois a Autora/recorrente deslocou-se pelo menos 2 (duas) vezes ao local arrendado e em discussão nos autos, no sentido de discutir e encontrar solução para a comunicação perpetrada pela Ré/recorrida, outrossim para as reclamações apresentadas pela mesma Ré/recorrida,

26. e, neste sentido entendeu, erradamente como factos provados os factos **23.º (vigésimo terceiro)**, **27.º** (vigésimo sétimo), **28.º (vigésimo oitavo)** e

31.º (trigésimo primeiro), e como factos não provados os factos **32.º (trigésimo segundo)**, **33.º (trigésimo terceiro)**.

27. De todos os elementos juntos aos autos, bem como dos depoimentos ouvidos em audiência final resulta prova suficiente que, Durante os meses que precederam as comunicações aludidas em 12) e em 13), a autora informou e comunicou no imóvel sua propriedade à ré e/ou à sociedade “C..., Lda.”, através do sócio-gerente de ambas as sociedades, AA, que não autorizava o contrato mencionado em 8). (facto 32.º da matéria de facto não provada) E, tentou, sem êxito, mediar uma solução ao acordo aludido em 4), o qual permitisse à Ré permanecer naquele locado. (facto 33.º da matéria de facto não provada

28. devendo tais factos, serem entendidos como factos provados, passando a ter a redação supra enunciada.

29. Face ao antes elencado, nomeadamente atento as declarações do sócio-gerente da Ré/recorrida o qual admitiu que antes da comunicação enviada à Autora/recorrente com o contrato de cessão da posição contrato, ou seja, enquanto sócio-gerente da empresa “C..., Lda.”, nunca a Autora/recorrente o havia interpelado ou mesmo havia proposto qualquer alteração do contrato de arrendamento em vigor, da renda em vigor, ou redução do local ocupado, acrescido ainda do facto, de que confessa ainda, que não havia, enquanto sócio-gerente daquelas 2 (duas) empresas, optado pela realização de um contrato de trespasse, o único permitido pelo contrato de arrendamento em vigor, porquanto não podia permitir que a Autora/recorrente exercesse o direito de preferência e não queria liquidar impostos.

30. Os factos **23.º (vigésimo terceiro)**, **27.º (vigésimo sétimo)**, **28.º (vigésimo oitavo)** e **31.º (trigésimo primeiro)**, dos factos provados, devem os mesmos ser entendidos como não provados e neste sentido passarem a ter a redação infra descrita:

Após a carta aludida em 10) a Autora deslocou-se já no ano de 2024 ao imóvel sua propriedade e informou que não autorizava o contrato de cessão da posição contratual aludido nessa comunicação. (facto 23.º com a nova redação)

Após o envio da carta aludida em 10), a Ré passou a efectuar mensalmente transferências bancárias com o valor igual ao estipulado para a renda em vigor para a sociedade “C..., Lda.”. (facto 27.º, com a nova redação)

A Autora recebeu o valor transferido em 27. (facto 28.º, com a nova redação)

A Autora telefonicamente e verbalmente apresentou resposta às aludidas comunicações em 30). (facto 30.º, com a nova redação).

31. O Tribunal recorrido, incorreu em errada análise e interpretação da prova documental e testemunhal, violando desta forma o disposto nos art.º 413.º do CPC e 341.º e 362.º do Código Civil.

32. O Tribunal a quo, no seguimento da errada decisão da matéria de facto, faz consequentemente uma incorrecta aplicação dos factos e do direito ao caso concreto, pelo que não podemos, assim, acompanhar a sua argumentação.

33. Dos factos que se alcança que devem manter-se provados na douda sentença, outrossim dos factos não provados que se defende que devem passar a ser entendidos como provados, com as respectivas redações, acrescido da alteração aos factos entendidos como provados, efectivamente, como acima já exposto, Autora/Recorrente não autorizou, nem consentiu o contrato de cessão de posição contratual que lhe foi comunicado pela Ré/recorrida e nem mesmo o hiato de tempo decorrido, durante o qual a Autora/recorrente tentou encontrar uma solução com a Ré/recorrida para permitir que aquela se mantivesse naquele locado e a comunicação à Ré/recorrida a informar a Ré/recorrida da comunicação da resolução do contrato de arrendamento comercial enviada à sociedade C..., bem como a comunicar-lhe que só reconhecia a empresa C... como sua arrendatária e consequentemente a pedir-lhe o envio do iban para devolução das transferências realizadas ao longo daquele período, poderia ser entendido como uma aceitação, mesmo que tácita daquela comunicação.

34. Nos termos da cláusula nona do contrato de arrendamento: “É expressamente proibida à arrendatária a sublocação total ou parcial e a cessão do direito ao arrendatário, salvo o caso de trespasse.”

35. Não obstante o teor desta cláusula e conquanto a Ré/recorrida, como supra demonstrado, não queria permitir que a Autora/recorrente pudesse exercer o direito de preferência previsto no caso de realização de contrato de trespasse, entendeu e resulta da matéria de facto provada que mediante documento escrito denominado “cessão de posição contratual” datado de 22 de Novembro de 2023, a sociedade “C... Lda.” declarou ceder à ré que, por seu turno, declarou passar a

assumir tal posição contratual no acordo mencionado a facto 7) da matéria de facto dada como provada e conforme documento n.º 6, junto com a petição inicial.

36. Nos termos do artigo 1038º, alíneas f) e g) do Cód. Civil, são obrigações do locatário não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar; bem como comunicar ao locador, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada.

37. Entre a sociedade C..., Lda. e a ré/recorrida foi celebrado um acordo expressamente denominado como cessão da posição contratual, contrato este realizado ao arrepio do clausulado no contrato de arrendamento em vigor e junto aos autos.

38. Da aplicação do regime do artigo 424º do Cód. Civil resulta que, quando o contrato envolva prestações recíprocas, qualquer das partes tem a possibilidade de transmitir a um terceiro a sua posição contratual, **desde que o outro contraente, antes ou depois da celebração do contrato consinta na transmissão.**

39. Na cessão da posição contratual, a que se aplica o disposto pelo artigo 424º e seguintes do Código Civil, há, portanto, uma sucessão a título particular, importando a substituição de um sujeito da primitiva relação pelo accipiens e, assim, o arrendatário, cedendo a sua posição contratual através de um negócio jurídico a isso endereçado, desaparece da relação arrendatícia, deixando o cessionário no seu lugar (Pinto Furtado, ob. cit., pág. 467)

40. Distingue-se desta figura o subarrendamento que se caracteriza pela cedência por parte do arrendatário de todo ou de parte do arrendado, por tempo determinado e mediante certa retribuição, traduzindo-se na coexistência de dois contratos locatícios, derivando um do outro e servindo o contrato de arrendamento de base ao contrato de subarrendamento.

41. Na sublocação estamos perante uma figura jurídica que se situa no âmbito do subcontrato, isto é, de um segundo contrato que se constitui com uma terceira pessoa, sem que o sublocador deixe a sua primitiva posição contratual, investindo o subcontraente no exercício de faculdades dele resultantes.

42. Não se verifica, pois, qualquer sucessão mas o surgimento de uma nova relação ao lado da primeira. Nestes termos, o arrendatário, conservando perante o locador a sua posição contratual de arrendatário, com ela acumula a posição de senhorio, perante o subarrendatário.

43. No presente caso, resulta que foi celebrado uma cessão da posição contratual de arrendatário.

44. Tal cessão, nos termos do contrato de arrendamento vigente, está proibida, e ficou demonstrado exatamente como acima exposto, que a Ré/recorrida sabia desta proibição, referiu, no entanto, que como o anterior senhorio o havia autorizado, este novo senhorio também o iria fazer.

45. Atento o disposto pelo artigo 1059º do Cód. Civil, o arrendatário que queira ceder a sua posição contratual a um terceiro poderá obter o consentimento do senhorio, que pode ser anterior, contemporâneo ou posterior ao contrato através do qual se opera a cessão.

46. De facto, dispõe o artigo 1049º do Cód. Civil que o locador não tem direito à resolução do contrato com fundamento na violação do disposto nas alíneas f) e g) do artigo 1038.º, se tiver reconhecido o beneficiário da cedência como tal, ou ainda, no caso da alínea g), se a comunicação lhe tiver sido feita por este.

47. Se tal consentimento não for obtido a cessão é ineficaz em relação ao locador, sendo também ilícita, na medida em que viola a obrigação prevista no artigo 1038º alínea f) do Cód. Civil, podendo o locador consequentemente peticionar a resolução do contrato, ao abrigo do disposto pelo artigo 1083º n.º 2, alínea e) do Cód. Civil

48. É manifesto que a Autora/recorrente, em data anterior ao contrato através do qual se operou a cessão, não autorizou a cedência da posição contratual de arrendatário e também ficou demonstrado que posteriormente a Autora/recorrida também não autorizou ou mesmo consentiu tal cessão da posição contratual.

49. É um facto que da factualidade provada resulta que Autora/recorrente tomou conhecimento da cessão, a qual lhe foi comunicada em 28-11-2023, mas não resulta do acervo factual produzido nos autos que a Autora/recorrente tivesse consentido/autorizado aquela cessão de posição contratual, nem mesmo, que durante aqueles 7 (sete) meses a Autora/recorrente tivesse autorizado aquela cessão, note-se que a Ré/recorrida admite a inexistência deste consentimento/autorização, socorrendo-se unicamente do silêncio da

Autora/recorrente, que inexistiu (diga-se), tendo durante esse período estado ambas a tentar encontrar uma solução para a manutenção da Ré/recorrida naquele local, que a Ré/recorrida até admitiu que discutiram um aumento de renda, uma redução de espaço, um novo contrato.

50. Resultou de facto provado que durante esse período de 7 (sete) meses, a Ré/recorrida procedeu à transferência de um valor igual ao valor da renda em vigor àquela data, mas não resultou provado que a autora/recorrente recebesse aquele valor e o tivesse aceite como rendas liquidadas pela Ré, aliás note-se que a Autora/recorrente face à comunicação da Ré/recorrida, pese embora as transferências realizadas ao longo daquele período não emitiu quaisquer recibos.

51. E, claramente se tem que discordar do Meritíssimo Juiz a quo quando refere que a não emissão de recibos não tem a virtualidade de obstar ao válido recebimento das rendas, pois se diga, que é o próprio sócio-gerente da Ré/recorrida que afirma que os recibos referentes à arrendatária C... estavam em dia, tal situação só se verificou com a aqui Ré/recorrida, ou seja, inexistência de recibos de renda.

52. Também se discorda da decisão objecto de recurso que se entenda como autorização da Autora/recorrente a reclamação da Ré/recorrida para a emissão dos recibos em falta, pois é o próprio sócio-gerente da Ré/recorrida que admite sem conseguir explicar que achou estranho, mas que tinha agido de boa fé.

53. A conjugação de tal factualidade que o tribunal recorrido entendeu não frisar na douda sentença objecto de recurso traduz uma verdadeira não autorização, não consentimento da transmissão operada a favor da ré/recorrida.

54. Assim, a Autora/recorrente não autorizou, não consentiu, nem mesmo reconheceu a ré/recorrida como beneficiária daquela cedência, pelo que, ao contrário do decidido pelo tribunal recorrido, assiste-lhe, pois, o direito à resolução do contrato.

55. Acresce por último, como bem referiu o tribunal recorrido “(...) Sabe que há um artigo no Código Civil que diz que o silêncio só vale quando a lei lhe atribui valor, sabe que há outro que diz que o desconhecimento da lei não aproveita a ninguém.”

56. Ora, e em jeito de conclusão: a lei não diz que o silêncio, que não existiu (diga-se!), permiti concluir a aceitação, conhecimento ou autorização do contrato de cessão de posição contratual, proibido este pelo próprio contrato de arrendamento em vigor.

57. Assim, nem aceita e nem diga sequer que a Autora/Recorrente, porquanto a lei não o permite, estivesse a agir em manifesto abuso do direito, pois este começaria quando o sócio-gerente da Ré/Recorrida de forma a evitar pagar impostos e não permitir que a Autora/Recorrente pudesse exercer o direito de preferência, opta por fazer um contrato de cessão de posição contratual, expressamente proibido pelo contrato de arrendamento em vigor, em vez de realizar um contrato de trespasse, com o único fundamento, de que agiu de boa-fé.

58. A Autora/Recorrente também agiu de boa fé quando tendo referido à Ré/recorrida que o contrato realizado não era permitido pelo contrato de arrendamento comercial em vigor, tentou durante 7 (sete) meses encontrar uma solução que permitisse à Ré/recorrida manter-se naquele local e sem aceitação desta, comunica, em tempo, a resolução do contrato de arrendamento a ambas as interessadas, com a demais consequências legais.

59. **Em síntese,**

- a cessão da posição contratual num contrato de arrendamento é regulada pelos artigos 424.º a 427.º, 1059.º, n.º 2, 1038.º, alíneas f) e g), 1049.º e 1083.º, n.º 2, alínea e), do Código Civil.;

- resulta destas normas a necessidade da autorização ou consentimento do senhorio da cessão da posição contratual e a necessidade da comunicação da cessão se esta for posterior à autorização ou ao consentimento, mas, se tal não ocorrer, basta, para a eficácia da cessão, **o reconhecimento pelo senhorio do beneficiário da cedência como tal**;

- facto de a Autora ter tido conhecimento do depósito das rendas através de transferência bancária não permite, nem pode permitir, concluir que tenha aceitado a cessão da posição contratual do contrato de arrendamento em litígio, seja por via de presunção, seja por via de aceitação tácita, nos termos dos artigos 349.º, 217.º e 218.º, do Código Civil, respetivamente, porquanto nunca emitiu recibos da renda **em nome do cessionário**.

- outrossim, pelos motivos alegados e provados na audiência de julgamento, volvido meio ano, comunicou a resolução do contrato de arrendamento.

- por conseguinte, pelos factos dados como provados, não poderia o tribunal *a quo* presumir a aceitação tácita da cessão da posição contratual, quando com toda a probabilidade os factos revelaram o inverso; isto é, a rejeição;

- sequer, por lei, uso ou costume, o silêncio inicial da Autora poderá valer como declaração negocial de aceitação da cessão da posição contratual.

*

Foram apresentadas contra-alegações, concluindo-se:

Em sede de recurso vem a Autora por em crise a análise que o Tribunal *a quo* fez da prova, no que respeito aos factos dados como provados e não provados, assim, os factos elencados nos pontos 23, 27, 28 e 31, da sentença, no entender da Recorrente deveriam ser dados como não provados, ao passo que, os factos elencados os pontos 32 e 33 da referida sentença como não provados, deveriam ter sido dados como provados.

Mais uma vez, dizemos que não lhe assiste qualquer razão, dado que em função da produção da prova que foi feita, não podia o Tribunal *a quo* decidir de outra forma.

Isto porque, quer em função da documentação junta aos autos e que constituiu prova, quer em função das declarações das testemunhas, outra solução não tinha o Tribunal *a quo* ao decidir como decidiu, a produção da prova foi inequívoca sem margem para duvidas, e assim sendo, bem esteve o Tribunal *a quo* a decidir da forma como decidiu.

E assim sendo, do ponto 23 dos factos dados como provados na sentença, resulta que, “em acto imediato, a autora não apresentou qualquer resposta á carta aludida em 10)”.

Por tudo o que ficou demonstrado, quer relativamente a este ponto, quer no referente aos outros pontos, assim foi, a Autora não apresentou qualquer resposta á carta aludida em 10).

Apenas se veio a pronunciar por comunicação recepcionada pela Ré em 01/07/2024, e nunca antes, é o que resulta provado e de forma inequívoca, quer dos documentos juntos, quer das declarações das testemunhas, e como tal, este facto teria forçosamente que ser dado como provado para estar em sintonia com a prova produzida.

Depois, do ponto 27 dos factos dados como provados da sentença, resulta provado que, “Após o envio da carta aludida em 10) as rendas referentes ao mencionado em 4) (contrato de arrendamento) passaram a ser pagas pela Ré.

Relativamente a este ponto, dúvidas não podem existir, pois a Autora assume-o, mais dizendo, que continuam a ser pagas, dizendo ainda, que nada lhe é devido.

A Autora, assume esse pagamento, e outra solução também não tinha, pois, todos os pagamentos lhe foram feitos por transferência bancária, apenas não emitiu os recibos, mas que recebeu os pagamentos recebeu, agora saber se estão cativos, se os usou, essa já é uma decisão que está na esfera jurídica da Autora.

A Autora assume que é a Ré (B...) que lhe está a pagar as rendas desde Dezembro de 2023, pois quando lhe perguntam quando é que a C... lhe pagou a última renda, prontamente responde, Novembro de 2023, e desde então é a B..., quem faz a transferência, pagamento o que lhe queira chamar, certo é que pagou, e ainda hoje paga. Foi o que resultou provado em julgamento de forma inequívoca.

E, assim, bem esteve o Tribunal a quo ao decidir como decidiu este facto.

Depois ainda, do ponto 28 dos factos dados como provados na sentença, resultou provado que, “A Autora recebeu as rendas aludidas em 27)”.

Dúvidas não restam a propósito do recebimento das rendas, e no seguimento do que se disse sobre o ponto 27 dos factos dados como provados, em que resultou provado que até novembro de 2023 foi a C... que pagou as rendas, e que desde dezembro de 2023 passou a ser a B... a fazer esse pagamento da sua conta para a conta da Autora, pagamento que ainda faz.

Que a Autora recebeu as rendas, recebeu, e mais ficou demonstrado que nada lhe é devido, está tudo pago, e pago pela Ré.

Mais uma vez se diz, que, se a Autora usou esses valores pagos ou se os tem cativos, é uma decisão da Autora em usar os seus bens da forma que entende, nada tem a ver com a Ré, pois a sua obrigação é pagar a renda devida pelo uso do locado, e esse pagamento sempre foi feito. Apenas não lhe foram emitidos os recibos, porém mais resultou provado que a emissão tardia dos recibos pela Autora era já uma prática corrente.

Posto isto, esteve bem o Tribunal a quo ao decidir como decidiu.

Mais ainda, do ponto 31 dos factos dados como provados na sentença, resultou provado que, “A Autora não apresentou resposta às mensagens aludidas em 30)”.

Sucedeu que, a Ré remeteu várias comunicações á Autora, enviadas a 22/12/2023, 08/04/2024 e 15/04/2024, tendo ficado sempre sem resposta, obtendo o silêncio por parte da Autora.

E todas elas, na sequência do silêncio da Autora relativamente á comunicação que lhe havia sido feita a 28/11/2023.

A Autora nunca respondeu a estas comunicações, não juntou qualquer documento em que demonstre ter respondido.

Depois, das declarações do legal representante da Autora, resultou que a primeira vez que se pronuncia sobre a cessão de posição realizada, foi aquando da visita que fez ao locado no decurso do mês de junho de 2024, onde além de se inteirar da degradação do locado, foi abordada a questão da cessão, e que em virtude dessa cessão, apresentou uma proposta á Ré para continuação do arrendamento.

Proposta a que a Ré não aceitou, e em virtude dessa não aceitação, lhe remeteu a comunicação datada de 28/06/2024, recepcionada pela Ré a 01/07/2024.

Mais uma vez esteve bem o Tribunal a quo ao decidir como decidiu.

Relativamente, ao ponto 32 dos factos dados como não provados da sentença, tendo resultado não provado que, “Durante os meses que precederam as comunicações aludidas em 12) e 13), a Autora tenha comunicado à ré e/ou à sociedade C..., Lda., que não autorizava o contrato mencionado em 8).

Em face de toda a prova produzida, este facto teria sempre que resultar não provado.

E teria que resultar não provado, desde logo porque nunca houve qualquer resposta dada por escrito, como seria expectável.

Depois, pelo facto de a Ré ter feito a primeira comunicação a 28/11/2023, onde comunica a alteração contratual, comunicação que ficou sem resposta, remetendo-se a Autora ao silêncio.

Esse silêncio, segundo o depoimento do legal representante da Ré, sou-lhe estranho, e por via disso, enviou nova comunicação à Autora, desta feita, por email, datada de 22/12/2023, dando-lhe novamente conhecimento da alteração realizada, silêncio novamente.

Posto isto, fez nova comunicação por email datada de 08/04/2024, já não dando conhecimento da alteração realizada, mas sim, a solicitar a emissão dos respectivos recibos do pagamento das rendas, e mais uma vez silêncio da Autora.

Fruto das intempéries verificadas e á antiguidade do imóvel, bastante antigo, este começou a apresentar danos estruturais, e nessa sequência, a Ré, fez nova comunicação à Autora, datada de 15/04/2024, comunicando-lhe os danos verificados no imóvel que deveriam ser avaliados. Para seu espanto, mais uma vez ficou sem resposta, novamente silêncio da Autora.

A Autora apenas no decurso do mês de Junho de 2024, apareceu no imóvel, para se inteirar do seu estado e averiguar a sua degradação. E, no final dessa visita, abordou a questão da cessão de posição realizada, dizendo que ia propor um acordo. Vindo a apresentar uma proposta, que passava pela cedência de metade do espaço por parte da Ré e ainda um aumento da renda, como contrapartida da realização das obras necessárias.

A Ré não aceitou essa proposta, e na sequência dessa não aceitação, a Autora remeteu-lhe a comunicação datada de 28/06/2024, onde se manifestou pela primeira vez sobre a cessão de posição contratual.

Assim, este ponto sempre teria que ser dado como não provado, pois, da parte da Autora até 01/07/2024, apenas houve silêncio, nada mais.

A respeito do ponto 33 da sentença dos factos não provados, que resultou não provado que, “e tenha tentado sem êxito, mediar um acordo de resolução do acordo aludido em 4)”.

Também esta facto teria sempre que ser dado como não provado, pois nunca existiu qualquer acordo, ou mediação nesse sentido

O que existiu, foi a apresentação de uma proposta de alteração das condições do contrato pela Autora, aquando da visita do locado pelo seu representante legal em junho de 2024, que se traduzia na redução para metade do espaço utilizado pela Ré, e consequente aumento da renda, como contrapartida da realização das obras necessárias.

Proposta que foi recusada pela Ré, e é na sequência dessa recusa a Autora lhe fez a comunicação datada de 28/06/2024, seguindo-se a ação em Tribunal.

Entre Autora e Ré não houve outros contactos, nem por escrito nem por outro qualquer meio, houve apenas a apresentação de uma proposta em junho de 2024, proposta que foi recusada, nada mais, e até essa data, da Autora houve apenas silêncio.

Assim, sempre teria o Tribunal a quo que dar também este facto como não provado por total ausência de prova.

*

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

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II.

O tribunal *a quo* julgou provada a seguinte factualidade:

1 - A autora "A..., Lda." é proprietária do prédio urbano, composto por casa de rés-do-chão, andar, quintal e cerca a lavradio, sito na Rua ..., freguesia ..., concelho da Maia, descrita na 2.ª Conservatória do Registo Predial da Maia sob o número ... - ..., inscrito na matriz predial urbana com os artigos 7535º e 7519º, conforme documentos juntos com a petição inicial sob os n.ºs 1 e 2, cujo teor se dá por reproduzido.

2 - A autora adquiriu o prédio aludido em 1) através da escritura de contrato de compra e venda, datada de 12/12/2022, exarada a folhas 115 a folhas 116 verso, do Livro de Notas para Escrituras Diversas número ... do Cartório Notarial EE, sito na Praça ..., ..., no Porto, conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 3, cujo teor se dá por reproduzido.

3 - A autora, através de mandatário, remeteu à sociedade “C..., Lda.”, que a recebeu, a carta junta com a petição inicial sob o n.º 4, cujo teor se dá por reproduzido.

4 - Mediante escritura pública denominada “arrendamento”, celebrada em 25 de Março de 1983, FF e GG declararam ceder à sociedade “D..., Lda.” que, por seu turno, representada pelo seu sócio e gerente HH, declarou aceitar a cedência, do uso e fruição da parte de construção mais recente do prédio aludido em 1), pelo prazo de um ano, com início no dia 1 de Abril de 1983, renovável por sucessivos e iguais períodos de um ano, mediante o pagamento da contrapartida monetária mensal de Esc. 60.000\$00, a pagar no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que dissesse respeito, conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 5, cujo teor se dá por reproduzido.

5 - Nos termos da cláusula nona do acordo mencionado em 4), ficou convencionado que: “É expressamente proibida à arrendatária a sublocação total ou parcial e a cessão do direito ao arrendatário, salvo o caso do trespasse”.

6 - Em 30 de Abril de 2018, a sociedade “D..., Lda.” celebrou um acordo denominado “contrato de trespasse” com a sociedade “E..., Lda., mediante o qual esta passou a figurar como arrendatária no acordo referido em 4), conforme documento junto com a contestação sob o n.º 1, cujo teor se dá por reproduzido.

7 - Em 24 de Setembro de 2021, a sociedade “C..., Lda.” celebrou um acordo denominado “contrato de cessão de posição contratual com a sociedade “E..., Lda.” conforme documento junto com a contestação sob o n.º 3, cujo teor se dá por reproduzido.

8 - Mediante documento escrito denominado “cessão de posição contratual”, datado de 22 de Novembro de 2023, a sociedade “C..., Lda.” declarou ceder à ré que, por seu turno, declarou passar a assumir tal posição, a sua posição contratual no acordo mencionado em 7), conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 6, cujo teor se dá por reproduzido.

9 - A sociedade “C..., Lda.” e a ré celebraram o acordo mencionado em 8) sem prévio conhecimento ou autorização da autora.

10 - A ré remeteu à autora, que a recebeu, a carta datada de 28 de Novembro de 2023, mediante a qual comunicou a realização do acordo mencionado em

8), conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 6, cujo teor se dá por reproduzido.

11 - A ré encontra-se a usar e fruir a parte de construção mais recente do prédio aludido em 1).

12 - A autora remeteu a sociedade “C..., Lda.”, que a recebeu no dia 1 de Julho de 2024, a carta registada com aviso de recepção datada de 28 de Junho de 2024, conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 7, cujo teor se dá por reproduzido, mediante a qual comunicou a resolução do contrato de arrendamento.

13 - A autora remeteu a ré, que a recebeu no dia 1 de Julho de 2024, a carta registada com aviso de recepção datada de 28 de Junho de 2024, conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 8, cujo teor se dá por reproduzido, mediante a qual comunicou a resolução do contrato de arrendamento.

14 - A ré remeteu à autora, que a recebeu, a carta registada com aviso de recepção datada de 5 de Julho de 2024, conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 9, cujo teor se dá por reproduzido.

15 - Em 30 de Abril de 2018, a sociedade “E..., Lda.” tinha como sócios AA e BB.

16 - Em 3 de Fevereiro de 2017, os mencionados AA e BB criaram a sociedade “C..., Lda.”, passando a deter, em conjunto com as respectivas esposas, o seu capital social.

17 - Nessas circunstâncias, a sociedade “C..., Lda.” era mais usada para a fabricação/produção e a sociedade “E..., Lda.” era mais usada para a comercialização e distribuição.

18 - Nas circunstâncias aludidas em 7), a sociedade “C..., Lda.” fazia uso do imóvel aludido em 4) para o exercício da sua actividade comercial, sendo que a sociedade “E..., Lda.” exercia a sua actividade no ..., na Rua ..., ..., Santo Tirso.

19 - O acordo aludido em 7) foi comunicado ao anterior senhorio, o qual não deduziu qualquer oposição.

20 - Devido à verificação de litígios entre os mencionados AA e BB, estes, através de uma cessão de quotas entre sócios, separaram as sociedades,

ficando o sócio BB com a sociedade “E..., Lda.” e os sócios AA e CC com a sociedade “C..., Lda.”.

21 - Nessas circunstâncias, em virtude da sociedade “C..., Lda.” sempre ter estado mais vocacionada na fabricação/produção do que na comercialização, os seus sócios, conjuntamente com II, decidiram criar a sociedade ré, para quem passaram a produção.

22 - A gestão da sociedade “C..., Lda.” e da ré é efectuada pelos sócios na sede da ré, sita na Travessa ..., ..., Maia, sendo nesse local que os sócios estão todos os dias a trabalhar.

23 - Em acto imediato, a autora não apresentou qualquer resposta à carta aludida em 10).

24 - Após a recepção da carta aludida em 10) e em data anterior ao envio das cartas aludidas em 12) e 13), o legal representante da autora esteve no locado em duas ocasiões distintas.

25 - Sendo que numa dessas ocasiões, em Junho de 2024, o legal representante da autora deslocou-se ao locado após comunicação por mensagem de correio electrónico enviada pela ré em 15/4/2024 para que aquela averiguasse os problemas de degradação apresentados pelo imóvel (pavilhão) e verificar a sua realidade e extensão, conforme documento junto com a contestação sob o n.º 6, cujo teor se dá por integralmente reproduzido.

26 - No fim da visita aludida em 25), a autora apresentou uma proposta, que implicava a perda de parte do espaço utilizado pela arrendatária, para o senhorio ali montar um ginásio, e ainda o aumento da renda, como contrapartida da realização das obras necessárias, proposta que não foi aceite.

27 - Após o envio da carta aludida em 10), as rendas referentes ao acordo mencionado em 4) passaram a ser pagas pela ré.

28 - A autora recebeu as rendas aludidas em 27).

29 - A autora não emitiu, nem entregou à ré os recibos relativos às rendas aludidas em 27).

30 - A ré remeteu à autora, que as recebeu, as mensagens de correio electrónico juntas com a contestação sob os n.ºs 7 e 8, cujo teor se dá por reproduzido.

31 - A autora não apresentou resposta às mensagens aludidas em 30).

Julgou não provada a seguinte matéria

32 - Durante os meses que precederam as comunicações aludidas em 12) e em 13), a autora tenha comunicado à ré e/ou à sociedade “C..., Lda.” que não autorizava o contrato mencionado em 8).

33 - E tenha tentado, sem êxito, mediar um acordo de resolução do acordo aludido em 4).

*

III.

É consabido que resulta dos art.635.º, n.ºs 3 a 5 e 639.º, n.ºs 1 e 2, ambos do CPC, que o objeto do recurso está delimitado pelas conclusões das respetivas alegações^[3], sem prejuízo das questões cujo conhecimento é oficioso.

Assim, em síntese, do que resulta das conclusões caberá apreciar as seguintes questões:

1. Da Impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

a. migração dos seguintes factos dados como provados para os não provados: 23, 27, 28 e 31

b. migração dos seguintes factos dados como não provados para os provados: 32 e 33.

2. A alterar-se a matéria de facto, enquadramento jurídico dos factos.

* *

1. Impugnação /ampliação da decisão sobre a matéria de facto

Antes de mais, importa algum enquadramento dos termos em que se deve laborar na impugnação/aditamento da matéria de facto e os moldes em que a mesma é atendível e decidida.

Acompanhando o que se afirmou no acórdão da Relação do Porto de 5.12.24 e proferido no processo 245/22.2T8PRD-C.P1^[4], diremos:

«O presente recurso versa sobre o sentido da decisão da matéria de facto constante da sentença recorrida.

Os termos em que a Relação pode conhecer da matéria de facto impugnada em sede de recurso constam, no essencial, do art.º 662.º do Código de Processo Civil.

De acordo com o disposto no n.º 1 deste preceito, a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.

Por seu turno, nos termos do n.º 2, a Relação deve ainda, mesmo oficiosamente:

a) ordenar a renovação da produção da prova quando houve dúvidas sérias sobre a credibilidade do depoente ou sobre o sentido do seu depoimento;

b) ordenar, em caso de dúvida fundada sobre a prova realizada, a produção de novos meios de prova;

c) anular a decisão proferida na 1.ª Instância quando, não constando do processo todos os elementos que, nos termos do número anterior, permitam a alteração proferida sobre a decisão da matéria de facto, repete deficiente, obscura ou contraditória a decisão sobre pontos determinados da matéria de facto, ou quando considere indispensável a ampliação desta;

d) determinar que, não estando devidamente fundamentada a decisão proferida sobre algum facto essencial para o julgamento da causa, o tribunal de 1º instância a fundamente, tendo em conta os depoimentos gravados ou registados.

Da leitura de tais dispositivos legais resulta que à Relação é, em sede de recurso em que esteja em causa a impugnação da matéria de facto, conferido um grau de autonomia especialmente relevante.

Na realidade, se, confrontada com a prova globalmente produzida, o seu juízo decisório for diverso do da 1.ª Instância, à Relação incumbe hoje, não a faculdade ou a simples possibilidade, mas um verdadeiro dever de introduzir as alterações que tenha por convenientes ou acertadas.

Por outro lado, se, confrontada com essa mesma prova, reputá-la insuficiente ou mesmo inconsistente, deverá, mesmo sem impulso das partes nesse sentido, o mesmo é dizer oficiosamente, ordenar a renovação de prova já produzida ou mesmo a produção de novos meios de prova.

Em sede de reapreciação da matéria de facto, cabe à Relação, por conseguinte, formar a sua própria convicção quanto à prova produzida, convicção essa que, caso divirja da firmada em 1.ª instância, prevalecerá sobre esta.

Ou seja, e como refere António Santos Abrantes Geraldês, a Relação atua nesta sede com “autonomia decisória” e “como verdadeiro tribunal de instância”, ao qual compete “introduzir na decisão da matéria de facto impugnada as modificações que se justificarem, desde que, dentro dos poderes de livre apreciação dos meios de prova, encontre motivo para tal” (in Recursos em Processo Civil, Almedina, 2022, p. 334).

A posição que a Relação deve adotar quando confrontada com um recurso em matéria de facto deve, pois, ser a mesma da 1.ª Instância aquando da apreciação da prova após o julgamento, valendo para ambos o princípio da livre apreciação da prova, conforme resulta, aliás, do disposto nos art. 607.º, n.º 5 e 663.º, n.º 2 do CPC.

O mesmo é dizer, com Remédio Marques, que a “Relação tem o poder-dever de formar a sua convicção própria sobre a prova produzida e sobre a correção do julgamento da matéria de facto, não se devendo escusar a fazê-lo com base no princípio da livre convicção do julgador da 1.ª instância” (in Acção declarativa à luz do Código revisto, p. 637-638, apud José Lebre de Feitas, Armando Ribeiro Mendes e Isabel Alexandre, in Código de Processo Civil Anotado, Vol. 3.º, p. 172).

Só assim se garantirá, de resto, a efetiva sindicância, por parte da Relação, do julgamento da matéria de facto levado a cabo em 1.ª instância e, com isso, o princípio fundamental do duplo grau de jurisdição (v., neste sentido, e entre muitos outros, os Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça de 24-09-2013, de 26-05-2021 e de 04-11-2021, todos disponíveis na internet, no sítio com o endereço www.dgsi.pt).

A autonomia decisória com que a Relação deve encarar a reapreciação da matéria de facto não pode implicar, contudo, a consideração genérica e indiscriminada de todos os factos e meios de prova já tidos em conta pela 1.ª Instância, como se aquela reapreciação impusesse a realização de um novo julgamento.

Dispõe, com efeito, o art.º 640.º, n.º 1 do CPC que quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

.- os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados (alínea a);

.- os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnada diversa da recorrida (alínea b);

.- a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas (alínea c).

Por outro lado, de acordo com a alínea a) do n.º 2, sempre que os meios de prova que, nos termos da alínea b) do n.º 1 devem ser especificados, tenham sido gravados, incumbe ao recorrente indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes.

Resulta de tais normativos legais que sobre o recorrente que pretenda ver sindicado pela Relação o julgamento da matéria de facto feito em 1.ª instância recai o ónus de, não só circunscrever e delimitar a concreta matéria de facto de cujo julgamento discorda, como o de enunciar os meios de prova que deveriam ter conduzido a decisão diversa - apontando, neste caso, em se tratando de depoimentos gravados, as passagens da gravação ou procedendo

à transcrição dos excertos relevantes - e, ainda, o de indicar o sentido da decisão que, na sua perspetiva, deve ser proferida.

O sistema adotado pelo legislador quanto ao julgamento da matéria de facto pela Relação, ao invés de uma solução pautada pela simples “repetição dos julgamentos” e “pela admissibilidade de recursos genéricos contra a decisão da matéria de facto”, consiste, pois, num sistema caracterizado “por restringir a possibilidade de revisão de concretas questões de facto controvertidas relativamente às quais sejam manifestadas e concretizadas divergências por parte do recorrente”, como corolário do “princípio do dispositivo que se revela através da delimitação do objeto do recurso (da matéria de facto) através das alegações” (v., neste sentido, António Santos Abrantes Geraldès, in ob. cit., p. 195 e 341).

Isto, aliás, com reflexos na aferição da própria admissibilidade do recurso em matéria de facto, já que, como decorre expressamente do corpo do preceito que acaba de ser transcrito, o ónus que recai sobre o recorrente deve ser cumprido sob pena de rejeição do próprio recurso.

Do sistema assim concebido pelo legislador podemos entrever, em suma, e como se referiu no Acórdão do STJ de 29-10-2015, um “ónus primário ou fundamental de delimitação do objecto e de fundamentação concludente da impugnação”, bem como de “um ónus secundário - tendente, não propriamente a fundamentar e delimitar o recurso, mas a possibilitar um acesso mais ou menos facilitado pela Relação aos meios de prova gravados relevantes” (sublinhados nossos; Acórdão disponível na internet, no sítio com o endereço www.dgsi.pt).

Sublinhe-se, ainda, que com a impugnação da decisão da matéria de facto proferida em 1.ª instância pretende-se, passe a redundância, alterar o julgamento feito quanto aos factos que, por via da impugnação, se reputam mal julgados.

Isto, contudo, não como fim em si mesmo, mas como meio ou instrumento de, mediante a alteração do julgamento dos factos impugnados, se poder concluir que - afinal - existe o direito que em 1.ª instância não foi reconhecido ou, pelo contrário, que não existe o direito que o foi; o mesmo é dizer, como meio de provocar um diverso enquadramento jurídico dos factos do levado a cabo em

1.^a instância e, com isso, obter uma decisão diversa da nele proferida quanto ao fundo da causa.

A impugnação da decisão da matéria de facto tem, por conseguinte, como referido no Acórdão da Relação de Guimarães de 15-12-2016, “carácter instrumental”, “não se justifica(ndo) a se, de forma independente e autónoma da decisão de mérito proferida, assumindo um carácter instrumental face à mesma” (Acórdão proferido no processo n.º 86/14.0T8AMR.G1, disponível na internet, no local já antes citado).

O seu fim último é, assim, como também referido no Acórdão da Relação de Coimbra de 24-04-2012, naquele citado, “conceder à parte uma ferramenta processual que lhe permita modificar a matéria de facto considerada provada ou não provada”, não com esse único intuito, mas sim “de modo a que, por essa via, obtenha um efeito juridicamente útil ou relevante”.

Por este motivo, o tribunal de recurso não deve conhecer a impugnação da matéria de facto sempre que, como se escreveu no Acórdão da Relação de Coimbra de 27-05-2014, também citado naqueloutro, “o(s) facto(s) concreto(s) objeto da impugnação for insuscetível de, face às circunstância próprias do caso em apreciação e às diversas soluções plausíveis de direito, ter relevância jurídica, sob pena de se levar a cabo uma atividade processual que se sabe, de antemão, ser inconsequente” (sublinhado nosso).»

A benefício da decisão que se impõe, importa também **afirmar o seguinte, transcrevendo o escrito no Ac. da Relação de Guimarães de 2.11.17^[5]**:

«(...) o âmbito de apreciação do Tribunal da Relação, em sede de impugnação da matéria de facto, estabelece-se de acordo com os seguintes parâmetros: só tem que se pronunciar sobre a **matéria de facto impugnada** pelo Recorrente; sobre essa matéria de facto impugnada, tem que realizar um **novo julgamento**; e nesse novo julgamento **forma a sua convicção de uma forma autónoma**, mediante a reapreciação de **todos os elementos probatórios** que se mostrem acessíveis (e não só os indicados pelas partes).

Importa, porém, não esquecer - porque (como se referiu supra) se mantêm em vigor os **princípios da imediação, da oralidade, da concentração e da livre apreciação da prova**, e o julgamento humano se guia por padrões de probabilidade e não de certeza absoluta -, que o uso, pela Relação, dos

poderes de alteração da decisão da 1ª Instância sobre a matéria de facto só deve ser usado quando seja possível, com a **necessária segurança**, concluir pela **existência de erro de apreciação** relativamente a concretos pontos de facto impugnados.

Por outras palavras, a alteração da matéria de facto só deve ser efectuada pelo Tribunal da Relação quando o mesmo, depois de proceder à audição efectiva da prova gravada, conclua, **com a necessária segurança**, no sentido de que os depoimentos prestados em audiência, conjugados com a restante prova produzida, **apontam em direcção diversa**, e delimitam uma conclusão diferente daquela que vingou na 1ª Instância. «Em caso de dúvida, face a depoimentos contraditórios entre si e à fragilidade da prova produzida, deverá prevalecer a decisão proferida pela primeira Instância em observância aos princípios da imediação, da oralidade e da livre apreciação da prova, com a consequente improcedência do recurso nesta parte» (Ana Luísa Geraldês, «Impugnação e reapreciação da decisão sobre a matéria de facto», Estudos em Homenagem ao Prof. Dr. Lebre de Freitas, Vol I, pág. 609).

Por fim chamar à colação o referido no Ac. da R.P. de 6.3.25^[6].

«Note-se que a construção da realidade fáctica submetida à discussão não se poderá efectuar de forma parcelar e desconexa, atendendo apenas a determinado meio de prova, ou a parte dele, e ignorando todos os demais, ainda que expressem realidade distinta, a menos que razões de credibilidade desacreditem estes.

Ou seja: nessa tarefa não pode o julgador conformar-se com a análise parcelar e parcial transmitida pelos litigantes, mas antes submetê-la a uma ponderação dialéctica, avaliando a força probatória do conjunto dos meios de prova destinados à demonstração da realidade submetida a debate.

Assinale-se que a construção – ou, melhor dizendo, a reconstrução, pois que é dela que se deve falar quando se procede à ponderação dos factos que por outros foram apreendidos e transmitidos com o filtro da interpretação própria de quem processa essa apreensão – da realidade fáctica não pode efectuar-se de forma parcelar e desconexa, antes reclamando o contributo conjunto de todos os elementos que a integram.

Quer isto dizer que a realidade surge de um conjunto coeso de factos, entre si ligados por elos de interdependência lógica e de coerência.

A realidade não se constrói apenas a partir de um depoimento isolado ou de um conjunto disperso de documentos, ainda que confirmadores de uma determinada versão factual, antes se deve conformar com um património fáctico consolidado de forma sólida, coerente, transmitido por elementos probatórios com idoneidade e aptidão suficientes a conferir-lhe indiscutível credibilidade.»

1. Da Impugnação da decisão sobre a matéria de facto.

- migração dos seguintes factos dados como provados para os não provados: 23, 27, 28 e 31

«23 - Em acto imediato, a autora não apresentou qualquer resposta à carta aludida em 10).

27 - Após o envio da carta aludida em 10), as rendas referentes ao acordo mencionado em 4) passaram a ser pagas pela ré.

28 - A autora recebeu as rendas aludidas em 27).

31 - A autora não apresentou resposta às mensagens aludidas em 30).»

- migração dos seguintes factos dados como não provados para os provados: 32 e 33.

«32 - Durante os meses que precederam as comunicações aludidas em 12) e em 13), a autora tenha comunicado à ré e/ou à sociedade “C..., Lda.” que não autorizava o contrato mencionado em 8).

33 - E tenha tentado, sem êxito, mediar um acordo de resolução do acordo aludido em 4).»

Para o efeito convoca a A o seguinte:

«- prova documental, designadamente:

- o documento **n.º 7**, junto aos autos pela Autora/Recorrente, correspondendo à comunicação realizada pela mesma Autora/recorrente a comunicar a resolução do contrato de arrendamento comercial por mora no pagamento de renda e incumprimento do clausulado no mesmo contrato de arrendamento;
- o documento **n.º 8**, junto aos autos pela Autora/Recorrente, correspondendo à comunicação perpetrada de pedido de dados bancários para devolução dos valores transferidos e a informação da comunicação junta a documento **n.º 7**;
- depoimento de parte/declarações de parte do sócio gerente da Ré, **AA**, conforme depoimento realizado no dia 12.05.2025, entre as 10h55min. e as 11h59min. – 00:00:00 a 01:03:54;
- depoimento de parte/declarações de parte do sócio gerente da Autora, **DD**, conforme depoimento realizado no dia 12-05-2025, entre as 12h28min. e as 12h50min. – 00:00:01 a 00:21:35 e no dia 03-06-2025, entre 14h17min. e as 14h19min. – 00:00:01 a 00:01:37 e entre 14h20min. e as 14h48min. – 00:00:01 a 00:27:51»

O Tribunal a quo motivou exaustivamente nos seguintes termos:

«Assim, para fundamentação da matéria de facto, atendeu-se ao depoimento de parte de AA, empresário, legal representante da ré, que revelou ter conhecimento dos factos em virtude da sua intervenção directa nos mesmos.

Prestou o seu depoimento de forma clara e coerente, descrevendo de forma pormenorizada as relações societárias entre as diferentes sociedades mencionadas nos autos, bem como o relacionamento estabelecido entre elas.

Descreveu os litígios verificados entre os sócios, bem como as consequências daí decorrentes, designadamente quanto aos contratos então estabelecidos.

Esclareceu que a ré exerce no locado a mesma actividade que já ali vinha sendo desenvolvida, com os mesmos meios.

Pronunciou-se quanto aos contactos estabelecidos com a autora, procedendo ao enquadramento dos documentos juntos ao processo.

Referiu que a autora nunca se opôs à cessão da posição contratual operada e que recebeu as rendas que lhe foram pagas pela ré.

Atendeu-se igualmente ao depoimento de parte de CC, gerente, que revelou ter conhecimento dos factos em virtude de ser a legal representante da ré.

Prestou o seu depoimento de forma clara e espontânea, corroborando no essencial o depoimento do mencionado AA.

Esclareceu os motivos pelos quais foi celebrado um contrato de cessão da posição contratual e não um contrato de trespasse.

Pronunciou-se quanto aos contactos estabelecidos com a autora, afirmando que esta nunca se opôs à transmissão verificada, que aceitou as rendas pagas pela ré e que aceitou deslocar-se ao locado a pedido da ré.

Para fundamentação da matéria de facto, o tribunal atendeu igualmente às declarações de parte de DD, gestor, legal representante da autora, que revelou ter conhecimento dos factos em virtude da sua intervenção directa nos mesmos.

Prestou o seu depoimento de forma clara, descrevendo os contactos que manteve que a ré a propósito da ocupação do locado e pronunciando-se quanto à troca de correspondência verificada, designadamente quanto aos documentos juntos ao processo.

Apesar de ter referido que nunca aceitou a transmissão da posição contratual, reconheceu que as rendas pagas pela ré foram recebidas.

Afirmou que se disponibilizou a restituir tais rendas e que nunca foram emitidos os respectivos recibos.

A este propósito, deve salientar-se que não logrou explicar de forma cabal a conduta então assumida e que se mostra incongruente com o pedido formulado nestes autos.

Com efeito, não demonstrou ter reagido quanto a uma alegada falta de pagamento de rendas por parte da sociedade C..., quer para exigir o pagamento dessas rendas, quer para diligenciar pela resolução do contrato por falta de pagamento de rendas.

Por outro lado, não justificou cabalmente o recebimento de rendas por parte da ré, sendo de salientar que as mesmas lhe foram pagas depois da comunicação expressa da cessão da posição contratual.

Nessa medida, não poderia a autora invocar o desconhecimento da factualidade subjacente aos pagamentos em causa.

Acresce que da prova produzida resulta que a autora apenas se disponibilizou a restituir as rendas depois de ter procedido à comunicação da resolução do contrato de arrendamento, não tendo sido justificada a omissão de tal disponibilidade no (longo) período anterior.

Por fim, cumpre salientar que a ausência de entrega dos recibos não assume o relevo jurídico pretendido pela autora.

Com efeito, a emissão de recibos de pagamento não consubstancia um acto necessário à perfeição da prestação de pagamento de renda, sendo que a própria autora reconhece o recebimento das rendas, bem como que não procedeu à sua imediata devolução e que não questionou o seu pagamento.

Ao invés, o recebimento de rendas sem a consequente emissão do correspondente recibo configura antes um incumprimento contratual por parte do senhorio.

De facto, tal facto – não emissão do recibo – não permite concluir pela não aceitação da renda por parte da ré, mas antes pela prática de um incumprimento contratual (mora do credor) que justificaria a suspensão por parte da arrendatária do pagamento das rendas subsequentes.

Não logrou igualmente justificar a deslocação ao locado a pedido da ré.

Pronunciou-se quanto ao teor das negociações estabelecidas aquando dessa visita, devendo salientar-se que as mesmas não permitem omitir, nem infirmar toda a conduta anterior.

O tribunal atendeu igualmente ao depoimento da testemunha JJ, solicitador, que revelou ter conhecimento dos factos em virtude do exercício da sua actividade profissional.

Prestou o seu depoimento de forma clara, referindo ter acompanhado o legal representante da autora numa deslocação ao locado.

Descreveu as negociações então estabelecidas quanto à redução da área do locado, bem como à celebração de um novo contrato.

Foram igualmente considerados os documentos juntos aos autos, designadamente as cadernetas prediais predial juntas ao processo (que atestam que a autora é proprietária do prédio em apreço nos autos), a escritura de compra e venda junta ao processo (que atesta a data em que a autora adquiriu o prédio supra mencionado), a carta junta com a petição inicial sob o n.º 4 (que comprova a data e as circunstâncias em que a autora comunicou à então arrendatária a aquisição do prédio aludido nos autos), o contrato de arrendamento junto ao processo (que atesta as obrigações assumidas por cada um dos contraentes), a carta junta com a petição inicial sob o n.º 6 (que permite aferir a data e as circunstâncias em que foi comunicada à autora a cessão para a ré da posição contratual de arrendatária), as cartas juntas com a petição inicial sob os n.ºs 7 e 8 (que permitem aferir a data e as circunstâncias em que a autora comunicou à ré e à sociedade C... a resolução do contrato de arrendamento e se dispôs a restituir as quantias recebidas a título de renda), a carta junta com a petição inicial sob o n.º 9 (que permite aferir posição da ré quanto à pretensão de resolução do contrato), os contratos de trespasse e de cessão da posição contratual juntos com a contestação (que permitem aferir os seus termos e as datas em que foram celebrados), as certidões de registo comercial e os contratos societários juntos com a contestação (que comprovam a identidade dos sócios das sociedades em apreço, bem como as vicissitudes inerentes à sua criação e à transmissão das respectivas quotas) e as mensagens juntas com a contestação (remetidas pela ré na qualidade de arrendatária, sem que tenha sido

comprovado que a autora tenha questionado tal qualidade, tendo-se, aliás deslocado ao locado).

A matéria de facto não provada assentou na ausência de prova, na falta de credibilidade da prova produzida ou na comprovação de uma factualidade que necessariamente a infirma nos termos supra referidos.

O Tribunal não deu como provado o teor de qualquer outro artigo dos articulados por não ter sido produzida qualquer prova sobre os mesmos ou por a mesma não ter merecido credibilidade nos termos supra referidos, por os mesmos encerrarem em si matéria irrelevante para a decisão da causa, matéria conclusiva ou de direito.»

Não está posto em crise que:

«8 - Mediante documento escrito denominado “cessão de posição contratual”, datado de 22 de Novembro de 2023, a sociedade “C..., Lda.” declarou ceder à ré que, por seu turno, declarou passar a assumir tal posição, a sua posição contratual no acordo mencionado em 7), conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 6, cujo teor se dá por reproduzido.

9 - A sociedade “C..., Lda.” e a ré celebraram o acordo mencionado em 8) sem prévio conhecimento ou autorização da autora.

10 - A ré remeteu à autora, que a recebeu, a carta datada de 28 de Novembro de 2023, mediante a qual comunicou a realização do acordo mencionado em 8), conforme documento junto com a petição inicial sob o n.º 6, cujo teor se dá por reproduzido.»

Em face desta factualidade a A pretende que se dê como não provado que não tenha reagido à carta datada de **28 de Novembro de 2023**, mediante a qual a R. lhe comunicou a realização do acordo mencionado em 8), ou seja que a sociedade “C..., Lda.” declarou ceder à ré que, por seu turno, esta declarou passar a assumir a posição que aquela tinha no acordo mencionado em 7).

Dizer desde já que o citado doc.7 (junto com a p.i.) convocado pela A, carta enviada pela recorrente, é datada de 28 de junho 2024, por conseguinte muito posterior à carta enviada pela R. a 28 de Novembro de 23.

A sua «leitura», por si só, não tem a vocação de pôr em crise a conclusão que o tribunal *a quo* retirou da prova produzida e quanto ao facto 23 dos provados.

De facto não pode afirmar-se nele outra coisa que não a intenção de, **naquela data de 28 de junho de 2024**, pretender-se findar o contrato com a C..., Ld^a, jamais, todavia, diga-se, através da resolução extrajudicial – art.º436.º, n.º1, do CC – e quanto à alegada cessão uma vez que, quanto a tal fundamento, exige-se a intervenção judicial - 1084.º, n.º1, do CC. [\[7\]](#)/[\[8\]](#)

Igualmente o documento 8 junto com a p.i., contemporâneo àquele, por si só, também conjugado com o doc.7, não tem vocação para sustentar a pretensão de remeter para os não provados o facto 23. [\[9\]](#)

Trata-se de documento muito posterior à data da comunicação feita pela R dando conta à A da sua actual posição de inquilina no contrato de arrendamento, doc. este de novembro de 2023.

Frisar que esta *décalage* temporal é incompatível com a atitude de diligência exigida a um mediano senhorio que pretenda reagir a uma cessão de posição contratual de arrendatário por a entender ilegal e inoponível.

Releva, pois, de forma significativa o silêncio formal da A. durante vários meses face ao teor da carta que lhe foi enviada apesar dos pagamentos feitos pela R (que não estão em crise, mas sim a sua natureza - depoimento de DD, legal representante da A - m 3.46 /sessão de 12.5.25).

Argumenta-se que tal silêncio não existiu, haveria negociações, não obstante nada constando por escrito – DD – m 12.23 e ss.

Mas de facto admite-se que formalmente não houve qualquer reacção durante meses. É a própria recorrente que convoca o segmento do depoimento de AA que o afirma – m 7.27 / 31.42..

Também nesse sentido se pode convocar o depoimento do legal representante da A., DD, admitindo quebrada a omissão com a deslocação ao local do imóvel meses depois – m 5.59 – vide facto 24 e 25.

Ouvimos o depoimento referido de AA, convocado pela A, e do que dele se retira é a insistência de que a recorrente não reagiu durante meses à citada carta datada de 28 de Novembro de 2023.

Do depoimento de DD, legal representante da A., não se retira o quer que seja que infirme a referida omissão, senão por via da sua deslocação ao local do imóvel meses depois e da carta enviada pela recorrente em 28 de junho de 2024 – m 10.39 e ss .

Abonaria, coisa que não é posto em crise, que a A jamais passou recibos pelos pagamentos que recebeu da R.

Todavia, trata-se de aspecto que, na nossa óptica, ainda que conjugado com os doc.7 e 8 juntos pela A. (mitigadamente em face da data dos mesmos, mas esvaziando-lhes importância de forma relevante se se considerar a não reacção ao envio pela R. dos emails id. no ponto 30 – doc.7 e 8 junto com a contestação solicitando-se os recibos), não suporta a modificação da decisão quanto ao assentamento do facto 23..

Dizer, pois, na afirmação do rigor da decisão posta em crise, como de resto é afirmado pela recorrente^[10] que «a alteração da matéria de facto só deve ser efectuada pelo Tribunal da Relação quando o mesmo, depois de proceder à audição efectiva da prova gravada, conclua, **com a necessária segurança**, no sentido de que os depoimentos prestados em audiência, conjugados com a restante prova produzida, **apontam em direcção diversa**, e delimitam uma conclusão diferente daquela que vingou na 1ª Instância. «Em caso de dúvida, face a depoimentos contraditórios entre si e à fragilidade da prova produzida, deverá prevalecer a decisão proferida pela primeira Instância em observância aos princípios da imediação, da oralidade e da livre apreciação da prova, com a consequente improcedência do recurso nesta parte» (Ana Luísa Geraudes, «Impugnação e reapreciação da decisão sobre a matéria de facto», Estudos em Homenagem ao Prof. Dr. Lebre de Freitas, Vol I, pág. 609).»

Improcede, pois, o recurso quanto à impugnação do facto provado 23.

*

Pelo que se deixou referido quanto à postura da A, ante a comunicação da cessão da posição contratual pela R., também por ser em parte o oposto do teor do facto atrás referido, **improcede também a pretensão de se ver provado o facto 32** («- Durante os meses que precederam as comunicações aludidas em 12) e em 13), a autora tenha comunicado à ré e/ou à sociedade “C..., Lda.” que não autorizava o contrato mencionado em 8).

*

Relativamente ao facto 27 e 28 dos provados dizer, como já se referiu, **não está em causa o pagamento de valores pela R.**

Este dado é patente face ao teor da carta datada de 28.6.24 enviada pela A à R, junta como doc.8 com a p.i., donde se retira a pretensão de obtenção de elementos bancários para proceder a devolução dos valores transferidos a título de rendas pela recorrida.

E que os valores em causa foram transferidos para pagar a renda pelo imóvel id. nos autos também não suscita dúvidas (o depoimento do legal representante da A é nesse sentido).

Igualmente que a A as recebeu, não obstante pela carta de 28.6.24 pretender devolvê-las, também é evidente.

Vide os emails datadas de 22/12/2023 e de 08/04/2024, documentos nºs 7 e 8 juntos com a contestação, donde resulta a solicitação dos recibos.

Reconhecida a transferência, ante o que atrás se disse, o hiato temporal excessivo subjacente à reação da A. ante a comunicação da cessão da posição feita pela R, a possibilidade de se recorrer a mecanismos processuais (consignação em depósito) para forçar o recebimento dos valores transferidos pela R sem que tal tivesse ocorrido, a versão sempre interessada e comprometida com o destino da acção do legal representante (depoimento convocado pela A), tanto basta para se concluir que não encontra este tribunal suporte suficiente para, a propósito, se alterar a decisão quanto aos factos em causa.

Assim, improcede também o recurso quanto a estes factos impugnados.

*

Relativamente ao facto 31 dos provados.

Diz tal facto que: «A autora não apresentou resposta às mensagens aludidas em 30).»

O facto 30 tem o seguinte teor: «A ré remeteu à autora, que as recebeu, as mensagens de correio electrónico juntas com a contestação sob os n.ºs 7 e 8, cujo teor se dá por reproduzido.»

A negação do facto constante do ponto 30 dos assentes tinha como prova rainha a convocação de emails enviados pela A.

Tal não se mostra verificado, como não se mostra suficiente o depoimento do legal representante da A., de resto dele se retirando o inverso.

Veja-se o segmento transcrito pela recorrida a propósito e o que atrás se deixou:

«Também nesse sentido se pode convocar o depoimento do legal representante da A., DD, admitindo quebrada a omissão com a deslocação ao local do imóvel meses depois – m 5.59 – vide facto 24 e 25.

Ouvimos o depoimento referido de AA, convocado pela A., e do que dele se retira é a insistência de que a recorrente não reagiu durante meses à citada carta datada de 28 de Novembro de 2023.

Do depoimento de DD, legal representante da A., não se retira o quer que seja que infirme a referida omissão, senão por via da sua deslocação ao local do imóvel meses depois e da carta enviada pela recorrente em 28 de junho de 2024 – m 10.39 e ss ».

Em face do exposto não merece crítica a decisão quanto ao facto constante do ponto 31 dos assentes.

*

Por fim, quanto à pretensão de ver provado o facto 33 dado como não assente, «E tenha tentado, sem êxito, mediar um acordo de resolução do acordo aludido em 4)», relevaria tão só o depoimento de parte do citado representante da A.

Todavia, trata-se de depoimento de parte, nessa medida com relevo a retirar-se de forma muito exigente em relação a segmento não confessório.

Tal depoimento, falho e comprometido quanto à reacção a comunicação da cessão da posição contratual feita pela R, sem amparo noutra prova, sendo que, em regra, é habitual as negociações surgirem entabuladas por escrito (nada disso se revela), não merece a importância que a recorrente lhe pretende dar.

Nessa medida, e também pelas razões atrás referidas em citação de apontamento de Ana Geraldês, improcede o recurso quanto à impugnação da decisão em relação ao referido facto.

**

2. A alterar-se a matéria de facto, enquadramento jurídico dos factos.

Resulta do que antecede que não procedeu o recurso em nenhum segmento da impugnação à matéria de facto.

A pretensão da A em ver alterada a decisão de direito pressupunha essa alteração.^[11]

Por conseguinte não tem esta Relação acervo factual que permita alterar a decisão de direito.

Com os factos que julgou a decisão mostra-se correcta.

A presente acção, de resto, crê-se deficientemente conformada.

Haveria de ser expressamente entendida como acção de reivindicação, através da qual se exigiria à R a entrega de imóvel propriedade da A., que aquela deteria sem título. Nessa medida à A apenas caberia alegar e provar a propriedade do imóvel, no caso com facilidade por via do art.º7 do CRP, pedindo esse reconhecimento e a condenação da R. na sua entrega^[12].

Caberia à R, como de resto o fez, alegar e provar que detinha o imóvel fundada em título, no caso um arrendamento^[13].

Como quer que seja, decidiu-se bem, ao afirmar-se que, apesar da ilegalidade^[14] da cessão da posição contratual no contrato de arrendamento que vigorava entre a A e a “C..., Lda^[15], cessão celebrada entre esta e a R.,

esta como cessionária, **houve reconhecimento da beneficiária da cedência como tal.**

E releva para o efeito, não obstante a ilegalidade da cessão promovida pela C... com a R por via da cláusula contratual nona do contrato em vigor entre a A e aquela C... [\[16\]](#) e do disposto no art.º1038, al.f) do CC, o que resulta da leitura da matéria de facto.

Tal leitura permite folgadamente, como o fez o tribunal *a quo*, convocar o disposto no art.º 1049º do Cód. Civil, preceito que consagra que o locador não tem direito à resolução do contrato com fundamento na violação do disposto nas alíneas f) e g) do artigo 1038.º, se tiver reconhecido o beneficiário da cedência como tal, ou ainda, no caso da alínea g), se a comunicação lhe tiver sido feita por este.

Acompanhamos, pois a decisão, quando afirma:

«No caso concreto é manifesto que a autora, em data anterior ao contrato através do qual se operou a cessão, não autorizou a cedência da posição contratual de arrendatário.

Porém, resulta da factualidade provada que a autora tomou conhecimento da cessão – a qual lhe foi comunicada em 28/11/2023 – sem que sobre a mesma tenha tomado qualquer posição até ao início de Julho de 2024, ou seja, durante um período de cerca de sete meses.

Por outro lado, resulta igualmente que durante esse período de sete meses, a ré procedeu ao pagamento das rendas, que a autora recebeu sem qualquer reserva ou oposição.

Com efeito, como supra se referiu, a não emissão de recibos não tem a virtualidade de obstar ao válido recebimento das rendas.

Aliás, a ré reclamou a emissão dos recibos em falta, sem que a autora tenha provado ter invocado qualquer fundamento para justificar a sua conduta, nomeadamente que tal se devia à circunstância de não reconhecer a ré como arrendatária.

Acréscce que a ré, na qualidade de arrendatária, solicitou a presença da autora no locado, tendo aquela anuído a tal deslocação, sem que se tenha provado que nesse decurso de tempo a autora tenha questionado a validade da cessão de posição contratual que lhe havia sido comunicada.

A conjugação de tal factualidade traduz um verdadeiro reconhecimento da transmissão operada a favor da ré.

Assim, tendo a autora reconhecido a ré como beneficiária da cedência não lhe assiste o direito à resolução do contrato, concluindo-se pela invalidade e ineficácia dessa mesma resolução.»

Impõe-se, pois, a improcedência do recurso.

**

IV.

Face ao exposto, acorda-se em julgar improcedente o recurso interposto, assim se mantendo a decisão recorrida.

As custas ficarão a cargo da recorrente

*

Sumário:

.....

.....

.....

*

Porto, 16/1/2026

Carlos Cunha Rodrigues Carvalho

António Carneiro da Silva

Ana Luísa Loureiro

[1] Segue-se relatório constante da sentença.

[2] «1º - Apurar as datas, as circunstâncias e as condições em que o uso e fruição da parte de construção mais recente do prédio aludido em A) foi cedido a outras entidades;

2º - Apurar a data e o teor das comunicações efectuadas a propósito das cedências aludidas em 1);

3º - Apurar se as cedências aludidas em 2) foram autorizadas ou conhecidas pelo senhorio;

4º - Apurar as consequências que advêm para a autora em virtude de a ré continuar a usar e fruir a parte de construção mais recente do prédio aludido em A);

5º - Apurar se a autora aceitou receber da ré as contrapartidas monetárias mensais aludidas em B) e, em caso afirmativo, em que circunstâncias.»

[3] Cfr. a citação da doutrina a propósito no Ac. do STJ de 6.6.2018 proc. 4691/16.2T8LSB.L1.S1: (a) António Santos Abrantes Geraldes - «[a]s conclusões exercem ainda a importante função de delimitação do objeto do recurso, como clara e inequivocamente resulta do artigo 635º, n.º 3, do CPC. Conforme ocorre com o pedido formulado na petição inicial, as conclusões do recurso devem corresponder à identificação clara e rigorosa daquilo que se pretende obter do tribunal Superior, em contraposição com aquilo que foi decidido pelo Tribunal a quo.» - in Recursos no Novo Código de Processo Civil, 2017 - 4ª edição, Almedina, página 147. / (b) Fernando Amâncio Ferreira - «[n]o momento de elaborar as conclusões da alegação pode o recorrente confrontar-se com a impossibilidade de atacar algumas das decisões desfavoráveis. Tal verificar-se-á em dois casos; por preclusão ocorrida aquando da apresentação do requerimento de interposição do recurso, ou por preclusão derivada da omissão de referência no corpo da alegação. Se o recorrente, ao explanar os fundamentos da sua alegação, defender que determinada decisão deve ser revogada ou alterada, mas nas conclusões omitir a referência a essa decisão, o objeto do recurso deve considerar-se restringido ao que estiver incluído nas conclusões.» - Manual dos Recursos em Processo Civil, Almedina, 2000, página 108 / (c) José Augusto Pais do Amaral - «[o] recorrente que tenha restringido o âmbito do recurso no requerimento de interposição, pode ainda fazer maior restrição nas conclusões da alegação. Basta que não inclua nas conclusões da alegação do recurso alguma ou algumas questões, visto que o Tribunal ad quem só conhecerá das que constem dessas conclusões.» - Direito Processual Civil, 2013, 11ª edição, Almedina, páginas 417/418.

[4] Do qual fomos adjunto.

[5] Proc.501/12.8TBCBC.G1

[6] Ac. da R.P. de 6.3.25, Processo n.º 1743/22.3T8AVR.P1., do qual fomos adjunto.

[7] Viável, todavia, relativamente ao não pagamento de rendas – art.º1084.º, n.º2, do CC.

[8] A omissão da dedução de acção de despejo contra a C..., como se admite no recurso, é, de resto, aspecto adjuvante à prova do facto constante do ponto 23 dos assentes.

Não se concorda, pois, com o que se afirma na conclusão 18: *«É irrelevante, a existência ou inexistência de uma acção de despejo da empresa C..., quando é o sócio-gerente da Ré/recorrida enquanto sócio-gerente da referida empresa que afirma que a C... nunca teve sede naquele local, que aquela empresa estava já praticamente inativa e sem local de sede; consequentemente, a comunicação perpetrada pela Autora/recorrida foi o suficiente e não aceitasse a empresa C... tal comunicação de resolução teria ela sim de opor-se a tal comunicação de resolução – o que não foi feito!»*

[9] O meio idóneo à devolução dos valores transferidos pela R. seria a consignação em depósito – art.º841.º, do CC e art.º916.º e ss do CPC -, na medida em que a A. consideraria não lhe assistir o direito de receber os valores transferidos pela R, nessa medida desses valores sendo devedora.

[10] Quando refere:

«Porém, nessa tarefa de apreciação da prova, é manifesta a diferença entre a 1.ª instância e o tribunal de recurso, beneficiando aquela da imediação e da oralidade e estando este limitado à prova documental e ao registo de declarações e depoimentos.

*A ausência de imediação determina que o tribunal de 2.ª instância, no recurso da matéria de facto, só possa alterar o decidido pela 1.ª instância **se as provas indicadas pela Autora/Recorrente impuserem decisão diversa da proferida (...)**»*

[11]

Vide conclusão:

«32. O Tribunal a quo, no seguimento da errada decisão da matéria de facto, faz consequentemente uma incorrecta aplicação dos factos e do direito ao caso concreto, pelo que não podemos, assim, acompanhar a sua argumentação.

33. Dos factos que se alcança que devem manter-se provados na douda sentença, outrossim dos factos não provados que se defende que devem passar a ser entendidos como provados, com as respectivas redações, acrescido da alteração aos factos entendidos como provados, efectivamente, como acima já exposto, Autora/Recorrente não autorizou, nem consentiu o contrato de cessão de posição contratual que lhe foi comunicado pela Ré/

recorrida (.....)»

[12] Vejam-se os vários pedidos feitos, desenquadrados do típico pedido da acção de reivindicação.

[13] Distingue-se a acção de reivindicação da acção de despejo porque naquela o senhorio alega a **propriedade** do prédio ou da fracção cuja **entrega** pede, como alega a detenção ilegal. Poderá o demandante alegar como excepção a existência de um qualquer título legítimo de ocupação, nomeadamente o arrendamento - **Cfr. Col. STJ 96-I-157**.

[14] Nos termos do artigo 1038º, alíneas f) e g) do Cód. Civil, são obrigações do locatário não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da **coisa por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica**, sublocação ou comodato, excepto se a lei o permitir ou o locador o autorizar; bem como comunicar ao locador, dentro de quinze dias, a cedência do gozo da coisa por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada.

Vide igualmente o disposto no n.º1, do art.º424.º do CC, ex vi n.º2 do art.º1059.º do CC: *«No contrato com prestações recíprocas, qualquer das partes tem a possibilidade de transmitir a um terceiro a sua posição contratual, desde que o outro contraente, antes ou depois da celebração do contrato consinta na transmissão.»*

[15] Nos termos da cláusula nona do contrato de arrendamento ficou convencionado que: *“É expressamente proibida à arrendatária a sublocação total ou parcial e a cessão do direito ao arrendatário, salvo o caso do trespasse”*.

[16] Facto 5 «- Nos termos da cláusula nona do acordo mencionado em 4), ficou convencionado que: *“É expressamente proibida à arrendatária a sublocação total ou parcial e a cessão do direito ao arrendatário, salvo o caso do trespasse”*.»