

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 5475/23.7T8SNT.L1-2

Relator: TERESA BRAVO

Sessão: 22 Janeiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

USUFRUTUÁRIO

CADUCIDADE

Sumário

1. A morte do senhorio- usufrutuário fez regressar à esfera jurídica dos AA a propriedade plena do bem/ locado e opera a caducidade ipso iure do arrendamento celebrado pelo falecido usufrutuário.
2. Essa caducidade opera, portanto, de forma independente do conhecimento ou do erro da arrendatária acerca dos limites do direito do senhorio.

Texto Integral

1. Relatório

AA, Ré nos autos principais, recorreu do despacho saneador- sentença ali proferido que considerou procedente a ação de despejo intentada por BB, e seu marido CC e a condenou nos seguintes termos:

- Declara-se a Caducidade do Contrato de Arrendamento, com fundamento por morte do Usufrutuário/Senhorio.
- Condena-se a Ré a restituir aos legítimos possuidores e proprietários ora A.A., do referida e da identificada fração autónoma, da sua pertença, livre e devoluta de pessoas e bens, dentro do prazo de 30 dias a contar da notificação da Sentença.
- Caso a Ré não proceda com a entrega do Locado, no referido prazo referido em 2;
- Condena-se a Ré a pagar aos autores uma indemnização que se fixa no dobro do valor da renda, até efetiva entrega do Locado.

*

Nos autos principais, alegaram os AA como fundamento do pedido de despejo

que:

- i. são proprietários da Fração Autónoma designada pela lera-R, correspondente ao 2.º andar “D”, do prédio sito na Rua 1;
- ii. sobre a aludida fração mostrava-se registado o direito do “usufruto” a favor do Usufrutuário DD, pela ap. 1 de 2005/04/26, C.R.P de Sintra, (Doc.1);
- iii. que no exercício do seu direito de Usufrutuário, que tinha sobre a referida fração, passou à qualidade de Usufrutuário/Senhorio, a 01/09/2016, ao ter celebrado, um Contrato de Arrendamento para habitação, com a ora Ré, Arrendatária AA, (
- iv. o Usufrutuário/Senhorio, DD, veio a falecer, a 03-12-2021, extinguindo assim o direito ao Usufruto que detinha sobre o Locado, (Doc.4)
- v. e, tendo os A.A., para o efeito, dado conhecimento à Ré, do óbito do Usufrutuário/Senhorio e informado que se tinha extinguido o Direito do Usufruto e consequentemente todos os efeitos da relação jurídica referentes ao Contrato de Arrendamento entre o Usufrutuário/Senhorio e a Arrendatária ora R, deveria aquela proceder à entrega do imóvel aos seus proprietários.
- vi. já comunicaram às finanças a cessação do contrato de arrendamento porquanto, não pretendem celebrar qualquer (outro) contrato de arrendamento com a ora Ré.

*

Em sede de contestação, veio a Recorrente (ali Ré) invocar o seguinte:

- i. segundo a cláusula 3º, o contrato de arrendamento foi celebrado pelo prazo de cinco anos renovável, por um período mínimo de três anos, art 1096º, do cc.
- ii. a Ré pagou sempre as rendas,
- iii. ainda que houvesse caducidade do contrato de arrendamento por morte do senhorio/usufrutuário, a atual proprietária, que foi interveniente no contrato, nunca mostrou intenção de se opor à renovação do mesmo;
- iv. apesar da morte do Usufrutuário/Senhorio, uma vez que a agora nua-proprietária foi interveniente no contrato, não pode em boa-fé vir a alegar incumprimento do contrato;
- v. a inquilina tem direito à celebração de um novo contrato de arrendamento sobre o imóvel;
- vi. a fração é casa de morada de família, não tendo a Ré outro sítio para viver.

*

Nas alegações de recurso veio a Recorrente alegar, em suma, o seguinte:

1. O senhorio e R convencionaram, a renovação automática do contrato, não tendo o mesmo sido denunciado nos termos legais e em obediência ao disposto nos artºs 1101º, al. c), 1080º do e 1104º do CC;
2. A R, como mãe solteira, não dispõe de outra habitação para albergar a si e

aos seus filhos, nem tem meios para pagar uma renda mensal em montante superior ao que atualmente paga;

3. O disposto no artº 567º do CPC interpretado no sentido em que o foi, no sentido de que, na falta da oposição da R considera-se confessados os factos articulados pela A, viola o princípio constitucional previsto no artº 65 da CRP quanto ao direito a habitação, segundo o que “Todos têm direito para si e para a sua família, a uma habitação...”;

4. A Ré sempre pensou que o senhorio era o proprietário da fração;

5. Este entendimento, ao não se encontrar devidamente fundamentado na douta sentença proferida, fazendo com que, a decisão recorrida seja nula, dada a inexistência de oposição entre os fundamentos da ação e a decisão (art 615º/1 al c);

6. O Tribunal *a quo* julgou mal a matéria de facto constante dos autos não tendo o cuidado de fundamentar devidamente a sentença recorrida, nos termos legais, sendo a mesma nula nos termos do disposto no art. 615º do CPC.

*

1.1 Objecto do recurso:

Da alteração da matéria de facto

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação, ressalvadas as matérias de conhecimento oficioso pelo tribunal, bem como as questões suscitadas em ampliação do âmbito do recurso a requerimento do recorrido, nos termos do disposto nos artigos 608, nº 2, parte final, *ex vi* artigo 663º, nº 2, 635º, nº 4, 636º e 639º, nº 1, CPC.

Nos termos do disposto no artigo 640.º, n.º 1, do CPC, sendo impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o RECORRENTE obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

Decorre ainda do disposto no art.640º, nº1 e nº2 al. b) que deve o recorrente, sob pena de rejeição, identificar com precisão quais os elementos de prova que fundamentam essa pretensão, sendo que, se esses elementos de prova forem pessoais, deverá ser feita a indicação com exatidão das passagens da gravação em que se funda o recurso (reforçando a lei a cominação para a omissão de tal ónus, pois que repete que tal tem de ser feito sob pena de imediata rejeição na parte respetiva) e qual a concreta decisão que deve ser

tomada quanto aos pontos de facto em questão.

Do mesmo modo, António Santos Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa (Código de Processo Civil Anotado, vol. I, 2018, pág. 770) afirmam que “cumpre ao recorrente indicar os pontos de facto que impugna, pretensão esta que, delimitando o objeto do recurso, deve ser inserida também nas conclusões (art. 635º)”, mais afirmando que “relativamente a pontos da decisão da matéria de facto cuja impugnação se funde, no todo ou em parte, em provas gravadas, o recorrente tem o ónus de indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda, sem prejuízo de poder apresentar a respetiva transcrição”.

No mesmo sentido, vem entendendo o Supremo Tribunal de Justiça (como no acórdão de 29/10/2015, relatado por Lopes do Rego e disponível em www.dgsi.pt) que do nº 1 do art.º 640º do Código de Processo Civil resulta “um ónus primário ou fundamental de delimitação do objecto e de fundamentação concludente da impugnação (...) e 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 (...)”.

Por outro lado, e a respeito da enunciação dos factos instrumentais, decorre do nº 4 do art.º 607º do Código de Processo Civil que os mesmos não carecem de ser discriminados no elenco de factos provados, mas apenas referidos na medida das ilações que forem tiradas dos mesmos, para a demonstração dos factos essenciais alegados pelas partes.

Revertendo tais considerações para o caso concreto, pode-se desde logo afirmar que a impugnação da matéria de facto tal como formulada pela Recorrente é vaga, imprecisa, e não cumpre minimamente o ónus de especificação a que alude o art.º 640º do Código de Processo Civil.

São estes os argumentos aduzidos pela Recorrente para impugnar a matéria de facto:

- a. O disposto no artº 567º do CPC interpretado no sentido em que o foi, no sentido de que, na falta da oposição da R considera-se confessados os factos articulados pela A, viola o princípio constitucional previsto no artº 65 da CRP quanto ao direito a habitação, segundo o que “Todos têm direito para si e para a sua família, a uma habitação...”;
- b. A Ré sempre pensou que o senhorio era o proprietário da fração;
- c. Este entendimento, ao não se encontrar devidamente fundamentado na douta sentença proferida, fazendo com que, a decisão recorrida seja nula, dada a inexistência de oposição entre os fundamentos da ação e a decisão (art 615º/1 al c);
- d. O Tribunal *a quo* julgou mal a matéria de facto constante dos autos não

tendo o cuidado de fundamentar devidamente a sentença recorrida, nos termos legais, sendo a mesma nula nos termos do disposto no art 615º do CPC.

Ora, estas alegações não concretizam os pontos da decisão de facto que a parte considera incorretamente julgados, qual a decisão que os mesmos devem merecer, nem tão pouco explicam, na motivação, os meios de prova que conduzem ao resultado pretendido.

Assim sendo, rejeitamos o recurso de impugnação da matéria de facto.

Nesta medida, as únicas questões a decidir, são as questões de direito.

1.2 Questões a decidir:

Inexistindo questões de apreciação oficiosa e não tendo sido ampliado o objeto do recurso, constituem questões a decidir as que se prendem com o mérito do recurso, a saber,

1. Se o contrato de arrendamento caducou com a morte do senhorio;
2. E se aquele se renovou automaticamente;

*

O recurso foi admitido com efeito suspensivo.

*

Colhidos os vistos cumpre apreciar e decidir.

2. FACTOS PROVADOS:

Os factos provados são os que constam da sentença recorrida e que se transcrevem infra:

“II. Fundamentação De Facto:

Estão, já, provados os seguintes factos:

1. Os A.A., são os únicos legítimos proprietários da Fração Autónoma designada pela lera-R, correspondente ao 2.º andar “D”, do prédio sito na Rua 1, por o terem adquirido por compra registada em 26.04.2005.
2. Prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Sintra, sob a Ficha/19930608 “R”, da Freguesia de Rio de Mouro, e Inscrito na Matriz Predial Urbana, sob o art.º da Freguesias de Rio de Mouro, Concelho de Sintra.
3. Sobre o referido prédio foi registado o direito do “usufruto” a favor do Usufrutuário DD, pela ap. 1 de 2005/04/26 junto da C.R.P de Sintra.
4. DD no exercício do seu direito de Usufrutuário, que tinha sobre a referida fração, na qualidade de Usufrutuário/Senhorio, celebrou, por escrito datado de 01/09/2016, um Contrato de Arrendamento para habitação, com a ora Ré, Arrendatária AA,
5. Mantendo assim o Usufrutuário/Senhorio, o direito a receber as respetivas rendas mensais, do Locado,
6. Sucede que o Usufrutuário/Senhorio, DD, veio a falecer, a 03-12- 2021,

extinguindo assim o direito ao Usufruto que detinha sobre o Locado.

7. Em 18.01.2023 os autores, através de mandatário judicial, comunicaram o óbito do usufrutuário e exigiram a restituição do arrendado até 18.02.2023 em virtude da caducidade do contrato de arrendamento.

8. A Ré voluntariamente a depositar as rendas, sem devolver o espaço Locado aos A.A.”

*

3. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

1. Se o contrato de arrendamento caducou com a morte do senhorio/ usufrutuário;

No que concerne à primeira questão suscitada nos autos, afigura-se-nos ser de aderir á fundamentação jurídica da sentença recorrida porquanto, a morte do usufrutuário-senhorio implica, *ipso jure*, a caducidade do contrato de arrendamento com efeito automático, afastando a aplicação do princípio da subsistência da locação consagrado no art. 1057.º do CC.

Efetivamente, dispõe o artigo 1476.º, n.º 1, al. a), do Código Civil:

“O usufruto extingue-se:

a) Por morte do usufrutuário, ou chegado o termo do prazo por que o direito foi conferido, quando não seja vitalício (...).”

Vale isto por dizer, tal como decorre da sentença recorrida que a morte do senhorio usufrutuário fez regressar à esfera jurídica dos AA a propriedade plena do bem/ locado e opera a caducidade do arrendamento celebrado pelo falecido.

Alega a Recorrente, para contestar a caducidade arrendamento, que desconhecia o facto do senhorio não ser pleno proprietário do locado.

Como se escreveu acima, a caducidade opera *ipso iure* com a morte do senhorio/ usufrutuário e tem sido este o entendimento maioritário da jurisprudência mais recente.

Opera, portanto, de forma independente do conhecimento ou do erro da arrendatária acerca dos limites do direito do senhorio.

Esta foi, aliás, também a posição sufragada no Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, datado de 25/01/2018, proferido no processo n.º

1385/15.0T8TMR.E1, disponível para consulta em <http://www.dgsi.pt>, cujo sumário parcialmente se transcreve:

“(...) III. A extinção do usufruto acarreta necessariamente a cessação do direito com base no qual foi celebrado o contrato de arrendamento e, consequentemente, a extinção deste, no dizer da al. c) do art.º 1051.º do mesmo diploma legal, por caducidade. IV. Essa extinção ocorrerá ainda que o inquilino desconhecesse que a pessoa com quem contratou era mero usufrutuário do arrendado, já que a lei não faz depender esse efeito da

verificação de qualquer outro facto. “
Improcede, assim, esta argumentação.

*

2. Se o contrato de arrendamento se renovou automaticamente
Alega ainda a Recorrente que, o contrato se renovou automaticamente
porquanto, a autora teve intervenção na celebração do contrato de
arrendamento e, dentro de um prazo de um ano, após óbito do usufrutuário
não se opôs à respetiva renovação.

A este propósito argumentou a sentença recorrida o seguinte:

“Nos termos do artigo 1056.º, do Código Civil «se, não obstante a caducidade do arrendamento, o locatário se mantiver no gozo da coisa pelo lapso de um ano, sem oposição do locador, o contrato considera-se igualmente renovado nas condições do artigo 1054.º».

Como resulta do texto da norma e da sua lógica interna, o contrato só pode renovar-se se as partes forem as mesmas, mesmo senhorio e mesmo arrendatário do contrato que vigorava imediatamente antes da sua caducidade. No caso dos autos, isso não se verifica, uma vez que o senhorio era usufrutuário e faleceu. A autora interveio na celebração do contrato de arrendamento não por si, pessoalmente, mas em representação do usufrutuário, DD. (...)

Ou seja, o contrato só pode renovar-se se as partes forem as mesmas, (mesmo senhorio e mesmo arrendatário do contrato que vigorava imediatamente antes da sua caducidade). Portanto, se o usufrutuário deu de arrendamento um imóvel, o contrato caducará com a morte daquele, ante a cessação do usufruto, nos termos conjugados dos artigos 1476.º, n.º 1, al. a), 1.ª parte, e 1051.º, al. c), 1.ª parte, ambos do CC.

A norma que estabelece que, não obstante a caducidade do arrendamento, se o locatário se mantiver no gozo da coisa pelo lapso de um ano, sem oposição do locador, o contrato considera-se renovado apenas se aplica quando permanecem idênticas as pessoas do senhorio e do arrendatário, o que não sucede quando o senhorio era usufrutuário e faleceu. Portanto, o contrato de arrendamento caducou em face da extinção do direito de usufruto causado pelo óbito do usufrutuário.”

Concordamos com esta linha de raciocínio e chamamos a atenção para o ponto 7 dos factos provados. É que, no caso vertente, os AA comunicaram à Ré/ Recorrente em 18.01.2023, não só o óbito do senhorio como a necessidade de lhes entregar o bem, o que demonstra, à luz das regras da experiência, a sua intenção de “não manter” o contrato em vigor, nem de proceder tão pouco a qualquer renovação.

Em face do que acima ficou dito, julgamos improcedente o recurso e

confirmamos a decisão recorrida.

*

4. Decisão

Acordam os Juízes Desembargadores que compõem a 2ª Secção Cível deste Tribunal da Relação de Lisboa em julgar improcedente o recurso, confirmando-se a decisão recorrida.

Custas a cargo da Recorrente, atento o seu decaimento, sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficie.

Notifique.

Lisboa 22 de Janeiro de 2026,

Teresa Bravo

Susana Maria Mesquita Gonçalves

Ana Cristina Clemente