

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 1888/17.1T8LSB-C.L1-6

Relator: GABRIELA DE FÁTIMA MARQUES

Sessão: 29 Janeiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

DESPEJO

SUBARRENDATÁRIO

EMBARGOS DE TERCEIRO

Sumário

Sumário (elaborado pela relatora):

I. A falta de fundamentação da decisão ocorre quando é ininteligível o seu discurso decisório, por ausência total de explicação da razão de se decidir de determinada maneira, o que não ocorre quando a ratio decidendi consta de forma perceptível da decisão recorrida.

II. O sublocatário pode embargar de terceiro quando veja a sua posse em perigo na sequência da execução de um mandado de despejo, desde que, mesmo extinto o contrato de arrendamento, a sua resolução não tenha causa legítima, isto é, não seja reconhecida pelo sistema jurídico.

III. Numa execução em que se visa o despejo e estando apenas em causa como fundamento de embargos de terceiro a qualidade de subarrendatário do embargante, a improcedência de tais embargos ocorre com base na invocação da extinção da relação de arrendamento ou na inexistência de relações jurídicas estabelecidas entre o subarrendatário e o senhorio.

Texto Integral

Acordam os Juízes na 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

I. Relatório:

AA instaurou, em 10.8.2018, os presentes embargos de terceiro, contra a exequente A... R..., SA, e contra a executada, BB, formulando os seguintes pedidos : A) Ser reconhecido ao ora Embargante a posse e retenção sobre a fracção sub judice até decisão final dado tratar-se da sua casa de morada de família; B) Ser reconhecida a violação por parte dos anteriores proprietários

que com a constituição da propriedade horizontal alteraram o contrato de arrendamento inicial celebrado em 1921, que compreendia um arrendamento misto de comércio e habitação, conforme decisão do Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa proferido em 27.2.1975; C) Em consequência do anterior, ser declarada nula e sem qualquer efeito a entrega do locado conforme consta do despacho proferido em 12 de Julho de 2018.

Para tanto, alegou, em suma, que celebrou com BB, um contrato de subarrendamento para habitação do apartamento no prédio urbano sito no Largo 1, mediante o pagamento da renda mensal de € 350,00, sendo este apartamento correspondente à sua casa morada de família e do seu agregado familiar. Sendo que tal imóvel deverá ser considerado da fracção “J”, pois aquando da constituição da propriedade horizontal ficaram excluídos todos os anexos e habitações construídas no local ao longo de cerca de 90 anos, pelos familiares da inquilina BB com conhecimento e consentimento dos senhores iniciais, CC e DD, bem como a casa de habitação e morada de família do aqui Embargante. Assim, tem procedido ao depósito do valor das rendas da sua habitação no tribunal na mesma acção do restaurante A ... por depósito autónomo, na esperança de poder manter a sua casa de morada de família, ou seja, que a acção instaurada pelo restaurante A ..., ajudasse todos os demais subarrendatários que se encontram prejudicados com tal constituição da propriedade horizontal e que deu origem à fracção “J”.

Após a prestação de um esclarecimento por parte do embargante, a convite do tribunal, foram os presentes embargos recebidos liminarmente, e foi ordenada a citação da exequente e da executada para contestarem.

A executada não contestou.

A exequente apresentou contestação, excepcionou a caducidade, bem como pugnou pela improcedência dos presentes Embargos. Mais formulou pedido reconvenicional, pedindo a condenação do Embargante no pagamento de uma indemnização no valor de € 1.804,00 por cada mês de atraso na devolução do imóvel desde Março de 2017 até à data da efectiva desocupação e restituição do espaço da fracção “J” ocupado pela Embargada, livre e devoluto de pessoas e bens, valor que, à data da contestação, ascendia a € 34.276,00; ou caso não se entenda que o Embargante deve indemnizar nos termos gerais da responsabilidade civil extracontratual, então, deve o mesmo ser condenado a restituir à Embargada o valor de € 1.804,00 por cada mês desde Março de 2017, a título de enriquecimento sem causa.

Quanto à caducidade dos embargos, conclui pela extemporaneidade destes embargos, impugna a existência do contrato de subarrendamento invocado, alegando ainda que, de qualquer forma, nunca houve consentimento escrito dos proprietários, conforme exigido no contrato de arrendamento original e

pelo artº 1088º do CC, nunca lhe tendo sido reconhecida a qualidade que invoca o embargante, mais dizendo que sempre ocorreu a extinção face à extinção do contrato de arrendamento. Refere que o embargante é mero detentor sem título válido, não tem legitimidade para os pedidos formulados na al.b) da sua p.i., nem pode pôr em causa, nestes embargos, a constituição da propriedade horizontal levada a cabo pelos anteriores proprietários do imóvel.

O embargante apresentou réplica, na qual pugna pela inadmissibilidade processual da reconvenção e, caso assim não se entenda, pela sua improcedência, por não verificação dos pressupostos fácticos em que se baseia o pedido indemnizatório.

A exequente pronunciou-se pela inadmissibilidade legal de parte da réplica por não se reportar à matéria da reconvenção, e impugnar os documentos/fotografias juntos à réplica.

Findos os articulados, foi proferido o seguinte despacho: *“Analisados os presentes autos, entende o Tribunal que se encontram reunidos os pressupostos que permitem, desde já, a prolação conscienciosa de decisão quanto ao mérito da causa, não se justificando, por outro lado, a realização da audiência prévia (cfr. Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, Código de Processo Civil Anotado, Volume 2.º, 3.ª Edição, Almedina, pág. 642). Face ao exposto, nos termos dos artigos 6.º, n.º 1 e 3.º, n.º 3 do Código de Processo Civil, notifique as partes para, no prazo de 10 dias, se pronunciarem quanto ao que tiverem por conveniente.”*

A exequente/embargada concordou com o teor do despacho e reiterou os fundamentos da sua contestação. Por seu turno, o embargante, na sequência do teor da sentença proferida no apenso A em 20.5.2019, veio apresentar requerimento, no qual pede a final: - que sejam atendidos os factos ora comunicados, e a ampliação dos pedidos feitos com os embargos, dizendo que para além do já invocado contrato de subarrendamento, alega que se encontra na posse do imóvel, posse essa que é titulada, de boa fé, pacífica e pública, concluindo pela sua “legitimidade na ocupação do locado”; para o efeito, sejam realizadas a audiência prévia e a audiência final, salvaguardando-se o direito de audiência.

Em resposta, a exequente opôs-se à ampliação do pedido e pugna pela sua inadmissibilidade e falta de cabimento legal.

O embargante continuou a depositar mensalmente, nestes autos, a alegada “renda” devida pelo contrato de subarrendamento de que se arroga titular, entre Julho de 2019 e Fevereiro de 2022.

A embargada veio pedir uma ampliação do pedido reconvenicional para actualização do valor indemnizatório pedido na sua contestação.

Em resposta, o embargante pediu o desentranhamento da ampliação do pedido ou a sua improcedência por falta de fundamento, e pediu ainda o seu reconhecimento como arrendatário, a fim de ser aplicado o coeficiente do aumento da renda, definido por portaria governamental. E alega, além do mais, o seguinte:

- ocupa há vários anos, como subarrendatário, o imóvel objecto dos presentes autos.

- os primitivos proprietários ao constituírem a propriedade horizontal, deveriam ter autonomizado o imóvel, pois este trata-se de uma habitação.

- a fracção J, tem fundidos três fracções distintas, a saber um restaurante, um armazém e uma habitação, e a cada uma destas fracções deveria ter sido autonomizada em sede de aprovação deficiente da propriedade horizontal. Foram pedidos esclarecimentos no processo executivo principal.

De seguida foi proferida decisão que julgou tempestivamente deduzidos os embargos, não admitiu a ampliação do pedido do embargante, julgou improcedentes os embargos de terceiro deduzidos, determinando-se o prosseguimento da execução para entrega da parte habitacional da fracção identificada nos autos, julgando ainda processualmente inadmissível o pedido reconvenicional deduzido pela exequente na sua contestação.

Inconformado veio o embargante apelar, apresentando as seguintes conclusões:

« 1 - O Recorrente vem apresentar recurso da douda Sentença proferida em 28-06-2025, cuja parte decisória se transcreveu supra., declarando improcedentes os embargos.

2 - O recorrente ao ser proferido um despacho saneador sentença, foi impedida de produzir prova, pois como refere a douda sentença.

3 - Ao não ter lugar a audiência de discussão e julgamento, lugar de excelência para a produção de prova, viram os Réus cerceados os seus direitos de defesa e de provar o que lhes competia.

4 - Tal omissão é geradora de nulidade nos termos do artigo 615, n.º 1, al. c) porquanto os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível, como sucede in casu.

5 - E ainda, porque o Juiz a quo nos termos do artigo 615, n. 1, al. d) deixou de se pronunciar sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento, como sucede no caso sub judice.

6 - O Recorrente não se pode conformar com a douda decisão em crise, na parte em que a mesma lhe foi desfavorável, pelos motivos de direito e de facto que a seguir se indicam. Pois o Tribunal a quo além de não dizer com base em que elementos é que deu os factos como provados, também não podia sem ter

ordenado a realização de diligências instrutórias ou, pelo menos, sem ordenar a realização da audiência de discussão e julgamento, dar como provada a matéria vertida.

7 - O Recorrente, indicou prova e tinha documentos para juntar em sede de audiência prévia ou nos 20 dias antecedentes, violou o Tribunal o disposto no artigo 591 do CPC, ao não realizar a audiência prévia, e artigo 423 n.º 1 do CPC, norma violada, nem, convidou as partes a apresentar alegações escritas, caso não pretendesse levar a cabo as diligências.

8 - É que, a referida omissão teve manifesta influência no exame e decisão da causa. Vejamos. como resulta do disposto no art.º 423.º, n.º 1 do C.P.C. “os documentos destinados a fazer prova dos fundamentos da acção ou da defesa, devem ser apresentados com o articulado em que se aleguem os factos correspondentes.”

9 - Sendo que, nos termos do n.º 2 “se não forem juntos com o articulado respectivo, os documentos podem ser apresentados até 20 dias antes da data em que se realize a audiência final, mas a parte é condenada em multa, excepto se provar que não os pôde oferecer com o articulado.”

10 - Nos termos do disposto no art.º 607.º, n.º 3 do C.P.C., “a decisão proferida declarará quais os factos que o tribunal julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas e especificando os fundamentos que foram decisivos para a convicção do julgador.”

11 - A Recorrente pretendia juntar cópia de todos os contratos efectuados que foram encontrados em pastas de arquivo morto, cuja junção não foi possível com a PI.

12 - Sucede que, a douda sentença recorrida, depois de discriminar os factos que considera provados passa à análise do Direito aplicável ao caso em concreto, encetando considerações doutrinárias e jurisprudenciais, sendo que:

a) Quanto à matéria controvertida, deixa a descoberto as razões de facto, pois que não faz referência a um único elemento probatório com base no qual fundamente a matéria dada como provada, ou seja, o Tribunal não diz com base em quê é que dá tal facto como provado.

b) E quanto aos demais pontos da matéria de facto, não faz qualquer valoração positiva ou negativa desses mesmos elementos probatórios.

13 - Ora, nos termos do disposto no art.º 615.º, n.º 1, al. b) deve a douda sentença recorrida ser declarada nula e de nenhum efeito e ser revogada e substituída por outra que analise criticamente as provas e especifique os fundamentos que sejam decisivos para a convicção do julgador, nos termos referidos artigo anterior.

14 - A embargante referiu que queria a realização da audiência prévia, bem como a audiência final;

15 - Mas nunca o Tribunal informou as partes que pretendia conhecer de mérito, pelo que estamos no âmbito de uma decisão surpresa que lesa os direitos da Ré, nomeadamente o direito a um processo justo, equitativo, violando assim o preceito constitucional plasmando no artigo 20 da CRP, que a todos é garantido o acesso à justiça. Estando em causa o artigo 20 n.º 1, 4 e 5 da CRP, violando-se o princípio do contraditório conjugando esta norma constitucional com o artigo 3 n.º 3 do CPC.

16 - Decisão - surpresa é a solução dada a uma questão que, embora previsível, não tenha sido configurada pela parte, sem que a mesma tivesse obrigação de a prever.

17 - Com o aditamento do n.º 3, do art. 3º, do CPC, e a proibição de decisões-surpresa, pretendeu-se uma maior eficácia do sistema, colocando, com maior ênfase e utilidade prática, a contraditoriedade ao serviço da boa administração da justiça, reforçando-se, assim, a colaboração e o contributo das partes com vista à melhor satisfação dos seus próprios interesses e à justa composição dos litígios.

18 - Constitui decisão-surpresa a decisão tomada pelo tribunal relativamente à falta de informação de que se pretendia conhecer do mérito, pois a prova pode ser aditada quer a testemunhal ou documental, na audiência prévia ou até 20 dias antes da audiência de julgamento, não tendo sido discutida pelas partes e que esteve na base da decisão de forma proferida.

19 - A inobservância do contraditório constitui uma omissão grave, representando uma nulidade processual sempre que tal omissão seja susceptível de influir no exame ou na decisão da causa, sendo nula a decisão (surpresa) quando à parte não foi dada possibilidade de se pronunciar sobre os factos e respectivo enquadramento jurídico, mesmo que adjectivo.

20 - O referido n.º 3, do artigo 3º, veio ampliar o âmbito da regra do contraditório, tradicionalmente entendido como garantia de uma discussão dialéctica entre as partes ao longo do desenvolvimento do processo, trazendo para o nosso direito processual uma concepção mais alargada, visando-se prevenir as “decisões surpresa”.

21 - Tal sentido amplo atribuído ao princípio do contraditório - que impõe que seja concedida às partes a possibilidade de, antes de ser proferida a decisão, se pronunciarem sobre questões suscitadas oficiosamente pelo juiz em termos inovatórios, mesmo que apenas de direito - já há muito vinha sendo afirmado pela jurisprudência constitucional, especialmente no processo penal, devido às garantias de defesa do arguido.

22 - A referida concepção ampla do princípio do contraditório, também já há muito defendida pelo Professor Lebre de Freitas para o processo civil, traduz um direito à fiscalização recíproca ao longo do processo visto como uma

“garantia da participação efetiva das partes no desenvolvimento de todo o litígio, em termos de, em plena igualdade, poderem influenciar todos os elementos (factos, provas, questões de direito) que se encontrem em ligação, directa ou indirecta, com o objecto da causa e em qualquer fase do processo apareçam como potencialmente relevantes para a decisão”. Esta vertente do contraditório, que surgiu no nosso direito processual como uma inovação, revela grandes potencialidades práticas em termos de cooperação, de lealdade recíproca dos vários intervenientes processuais e de eficácia das decisões judiciais que passam, sempre, a ser previstas pelas partes.

23 - É, ainda, uma decorrência do princípio do contraditório a proibição da decisão-surpresa, isto é, a decisão baseada em fundamento não previamente considerado pelas partes, como dispõe o nº 3, do referido artigo 3º.

24 - A regra do contraditório passou, assim, a abarcar a própria decisão de uma questão de direito, decisiva para a sorte do pleito, inovatória, inesperada e não perspectivada pelas partes, tendo de ser dada a estas a possibilidade de, previamente, a discutirem sendo que tal “entendimento amplo da regra do contraditório, afirmado pelo nº3, do art. 3º, não limita obviamente a liberdade subsuntiva ou de qualificação jurídica dos factos pelo juiz – tarefa em que continua a não estar sujeito às alegações das partes relativas à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito (art. 664º); trata-se apenas e tão somente, de, previamente ao exercício de tal “liberdade subsuntiva” do julgador, dever este facultar às partes a dedução das razões que considerem pertinentes, perante um possível enquadramento ou qualificação jurídica do pleito, ou uma eventual ocorrência de excepções dilatórias, com que elas não tinham razoavelmente podido contar”.

25 - Tomou conhecimento a Embargante, que por sentença transitada em julgado e no âmbito de uma diligência levada a cabo pelo Solicitador de execução dando assim, à sentença execução, teria de despejar a embargante e apenas nesta altura que decorreu uma execução Contra BB, como se demonstrou na prova produzida em audiência e que passamos a descrever.

26 - Em primeiro lugar concluir pela legitimidade da embargante:

27 - O embargante é um particular com domicílio e casa de morada de família no locado, objecto dos presentes autos.

28 - Sendo a posse “o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de doutro direito real” – art. 1251º do Código Civil – para que se deva qualificar a acção de possessória basta que o titular do direito de propriedade, ou de outro direito real, seja importunado na sua posse, por acto ilícito de terceiro, não tendo o demandante, que lança mão de acção possessória, que pedir o reconhecimento

do direito real violado, já que esse direito tem de preexistir, sendo a condicionante lógica do pedido a que corresponde a acção possessória.

29 - Analisado o conceito, cumpre saber se no caso dos autos os Embargantes, atenta a causa de pedir e o pedido, intentaram acção que esteja sujeita a registo, que fizeram, pedindo “a) Ser reconhecido ao ora Embargante a posse e retenção sobre a fracção sub-judice até decisão final.”, Alegaram o subarrendamento, mas o pedido era amplo e cabe nos meios de defesa da posse.

30 - Fizeram-no descrevendo factos que reportam a titularidade desse direito à constituição da posse (...) Para tanto, alegou que a embargante é uma sociedade comercial que explora parte da fracção “J”, loja, sita na Rua 1, O contrato de arrendamento celebrado no ano de 1921 transmitiu-se a BB por morte sucessiva dos arrendatários iniciais, e mantendo-se o subarrendamento à Embargante pela inquilina BB, nos termos anteriormente assumidos pelos anteriores arrendatários. À data da celebração do contrato de arrendamento, vigorava o Decreto nº5.411 de 17 de Abril de 1919. Nos termos dos artigos 31.º e 32.º, secção V e ao abrigo do disposto no mesmo, não carecia de consentimento dos senhorios o subarrendamento, para além de não existir no contrato de arrendamento inicial qualquer cláusula proibitiva do subarrendamento. Porém nos termos do art. 31.º do Decreto nº 5.411 de 17 de Abril de 1919, continuava o inquilino inicial a ser responsável perante o senhorio pelo pagamento das rendas. Ora, a Embargante paga pontualmente à inquilina BB, a renda mensal do locado. O senhorio e posteriormente os seus herdeiros, não desconheciam o subarrendamento. Para efeitos de obras, era necessário o consentimento dos proprietários, consentimento esse que foi solicitado pela inquilina BB. Face aos factos ora invocados e documentos juntos é inequívoco que os senhorios/locadores, aqui Embargados, tinham conhecimento do subarrendamento e não só tinham conhecimento deste, como se conformaram também com este subarrendamento de forma inequívoca. Não se trata assim de uma mera tolerância para com esta sublocação por parte dos senhorios locadores, mas sim, conformidade devidamente espelhada por actos objectivos, nomeadamente, o consentimento escrito para as obras. Reconheceram assim, os senhorios o sublocatário aqui Embargante, de forma clara e inequívoca-art.1088.º, nº 2 do Código Civil. Estamos assim, perante um subarrendamento eficaz, podendo o aqui Embargante/subarrendatária recorrer a embargos de terceiro, nos termos do disposto no art. 342.º e seguintes do Código de Processo Civil, para defender a sua posição. Ora, foi ordenada a restituição do locado livre e devoluto de pessoas e bens e ainda a inquilina BB, condenada a pagar a quantia de 109.720,00€ a título de rendas em atraso. Porém na qualidade de

subarrendatária, a Embargante pagou sempre e atempadamente a renda a BB. Desconhecia totalmente a Embargante da acção instaurada por incumprimento do pagamento das rendas em atraso por parte da arrendatária Aida, pois era da responsabilidade desta o pagamento da renda aos proprietários e senhorios, bem como desconhecia o aumento da renda. E pese embora desconheça o aumento da renda, também desconhece qual seria o valor que teria de pagar à inquilina BB, pois como se disse, existem diversos contratos de arrendamento quer comercial quer para habitação em todo o espaço. E o pagamento da renda solicitada pela inquilina Aida foi sempre assegurado pela Embargante atempadamente. O aqui Embargante reside na morada pelo menos desde o ano da sua constituição. Nos termos do disposto no art. 1037.º do Código Civil e encontrando-se a aqui Embargante em vias de ser privada do domicílio e casa de morada de família, pretende usar contra os Locadores/Embargados, dos meios facultados ao possuidor previstos no art. 1276.º e seguintes do Código Civil. Assim, e pelos presentes embargos de terceiro, pretende a aqui Embargante que os Embargados se abstenham de prosseguirem com o despejo, sob pena de a ser procedente a presente acção, serem responsabilizados pelo prejuízo que causarem. Pretende, pois, a Embargante manter-se na posse do imóvel no qual reside, até decisão final. Ora tendo sido reconhecido o subarrendamento inequivocamente pelos senhorios, e os senhorios/Embargados sabendo que a inquilina Aida não pagava as rendas, poderiam ter resolvido o contrato primitivo de arrendamento, passando a subarrendatária a arrendatária directa, o que se impunha por justiça e por lei, atendendo até aos anos em que a Embargante exerce no locado a sua actividade-art. 1090.º do Código Civil. Pelo que a subarrendatária, aqui embargante, deveria ter sido chamada à lide.

31 - Consequente formulação do pedido que importa atender, para saber se a acção é de condenação dos RR. a reconhecerem a existência de um direito real, ou se a acção é apenas possessória.

32 - O Código Civil prevê a existência de acções de defesa da posse – de prevenção, manutenção e restituição – arts. 1276º a 1278º, basta atentar o pedido para se antever que a presente acção cabe dentro das acções de manutenção e restituição da posse artigo 1276 a 1278 do Código Civil.

33 - Ora no caso concreto a Sentença reconhece casos concretos de que o Embargantes são possuidores.

34 - Basta atentar no pedido que é amplo e não apenas baseado no subarrendamento, para se perceber que o Embargante agiu e provou o seu pedido em concreto, a tutela dos meios possessórios: quando especifica “a) Ser reconhecido à ora Embargante a posse e retenção sobre a fracção sub-judice até decisão final.”, aqui foi mais ampla que o enviado e apenas

apreciação do subarrendamento.

35 - Para além de que ao duto aresto reconhece que “Se o locatário não tiver observado a obrigação de comunicação da constituição de uma relação sublocatícioano referido prazo, ainda assim deve considerar-se o subarrendamento ratificado pelo senhorio se este reconhecer o subarrendatário com tal qualidade, sendo certo que o reconhecimento permite suprir a falta de autorização e de comunicação do contrato. Assim, só no caso de

subarrendamento eficaz em relação ao senhorio, é que o subarrendatário poderá recorrer a embargos de terceiro para defender a sua posição. Há quem defenda a possibilidade de extensão ao sublocatário da tutela possessória por embargos de terceiro desde que a detenção corresponda a um interesse tutelável, admitindo-se, conseqüentemente, a tutela possessória por analogia com as disposições tutelares dos possuidores em nome alheio. O sublocatário terá uma tutela possessória semelhante à do locatário, desde que o título revele um interesse atendível do sujeito em recorrer à tutela possessória (cfr. RAMALHO, Maria do Rosário Palma, “Sobre o fundamento possessório dos embargos de terceiro deduzidos pelo locatário, parceiro pensador, comodatário e depositário”, ROA, ano 51.º, Vol. III, 1991). Assim, o sublocatário pode embargar de terceiro quando veja a sua posse em perigo na sequência da execução de um mandado de despejo, desde que, mesmo extinto o contrato de arrendamento, a sua resolução não tenha causa legítima, isto é, não seja reconhecida pelo sistema jurídico. Defende Remédio Marques que, em regra, o sublocatário não pode embargar de terceiro quando os embargos se fundarem exclusivamente na ofensa de um direito incompatível, já que este é apenas titular do direito pessoal de gozo resultante da sua posição jurídica. Contudo, o sublocatário poderá embargar de terceiro desde que alegue a ofensa da posse da pessoa em nome de quem possui e desde que esta não seja executada (in Curso de Processo Executivo à Face do Código Revisto, Almedina, p. 329 a 331). Contudo, e conforme esclarece Marco Carvalho Gonçalves, «Quanto à questão de saber se o subarrendatário pode deduzir embargos de terceiro contra a execução do despejo em caso de resolução do contrato de arrendamento, a jurisprudência não apresenta uma posição unânime, sendo certo que não se afigura que ao subarrendatário possa ser reconhecida semelhante possibilidade. Na verdade, ainda que o subarrendatário venha deduzir embargos de terceiro, o senhorio poderá condená-los facilmente à improcedência com base na invocação da extinção da relação de arrendamento ou na inexistência de relação jurídicas estabelecidas entre o subarrendatário e o senhorio.» (in Embargos de Terceiro na Acção Executiva, Coimbra Editora, p. 233). Neste sentido, o ac. da RP de 18.01.2000

acessível in www.dgsi.pt: «Sendo o subarrendamento um subcontrato cuja vida depende do contrato principal, uma vez decretada com trânsito em julgado da respectiva sentença a resolução do contrato principal, o caso julgado formado sobre essa decisão impõe-se ao subarrendatário, não podendo este, por caducidade do subcontrato, deduzir embargos de terceiro à execução do despejo em que foi condenado o arrendatário.» Ora, no caso em apreço, desde logo, não está provado que entre a executada BB, na qualidade de arrendatária, e a sociedade embargante, na qualidade de subarrendatária, tenha vigorado um contrato de subarrendamento relativo à fracção cuja entrega é peticionada. Com efeito, da factualidade descrita em 31 e 32 da matéria de facto provada, resulta antes que o estabelecimento comercial em causa, terá sido objecto de um contrato de cessão de exploração, ainda em vida da ante arrendatária EE, podendo-se concluir, pois, que será tal contrato que estará na base da exploração do estabelecimento de restauração, e que adveio à titularidade da inquilina BB por força da transmissão do contrato de arrendamento. Tão-pouco se provou, ao contrário do alegado pela embargante, que os primitivos exequentes, na qualidade de senhorios, tenham reconhecido ou aceitado a existência do subarrendamento. Com efeito, e desde logo, nas cartas que a inquilina remeteu ao primitivo exequente FF, e melhor descritas na matéria de facto provada, em lado algum é referida a existência do subarrendamento.”

36 - Sendo a o posse “o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de doutro direito real” – art. 1251º do Código Civil – para que se deva qualificar a acção de possessória basta que o titular do direito de propriedade, ou de outro direito real, seja importunado na sua posse por acto ilícito de terceiro, não tendo o demandante que lança mão de acção possessória que pedir o reconhecimento do direito real violado, já que, como vimos, esse direito tem de preexistir sendo a condicionante lógica do pedido a que corresponde a acção possessória. O direito pré-existia porque os Embargantes se encontram na posse do imóvel, desde logo tal resulta do auto elaborado pelo Agente de Execução e da admissão liminar dos presentes embargos.

37 - Trata-se de uma acção possessória, intentada ao abrigo do art. 1276 e sssº do Código Civil, acção essa que visa defender a posse. O art. 1251º do Código Civil define posse como – “O poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de doutro direito real”.

A posse, face à concepção adoptada na definição que do conceito dá o art. 1251º do Código Civil, tem de se revestir de dois elementos: o “corpus”, ou seja a relação material com a coisa, e o “animus”, ou seja, o elemento

psicológico, a intenção de actuar como se o agente fosse titular do direito real correspondente, seja ele o direito de propriedade ou outro.

38 - Ao não ver apreciado o pedido tal como foi feito, mas apenas com base no subarrendamento o Embargante viu cerceado o seu direito de defesa e de provar o que lhes competia, ou seja provar que o artigo 1282 do CPC, norma violada, no que refere “a acção de manutenção, bem como as de restituição da posse, caducam, se não forem intentadas dentro do ano subsequente ao facto da turbacção ou do esbulho, ou ao conhecimento dele quando tenha sido praticado a ocultar.” Este artigo permite ao sublocatário que, ilicitamente, for privado da coisa, pode usar, mesmo contra o proprietário - senhorio, dos meios facultados ao possuidor, com sujeição, porém, ao prazo de caducidade estabelecido no art. 1282 do Código Civil, neste sentido vide Ac. Do TRL de 07-07-1994, relator Martins Ramires, acessível em www.dgsi.pt. Assim nos termos do artigo 1091 n.º2 o direito subsiste desde que não seja exigível a entrega da fracção, nos termos do artigo 1053, ora por via do efeitos dos embargos de Executado a entrega da fracção encontra-se suspensa, pelo que se encontra em posição, e face às recentes alterações e ao espírito das mesmas uma maior protecção, não só para os arrendamentos, como também para os subarrendamentos.

39 - Ora questão que a seguir se discute é se o arrendamento é válido e eficaz, pois por meio dos embargos de terceiro deduzidos, na Comarca de Lisboa, Juízo de Execução - Juiz 3, processo 1088/17.1T8LSB-C, foram admitidos liminarmente os embargos de terceiros deduzidos pela aqui A. onde se pretende provar que o subarrendamento é válido e eficaz. Nesse processo ao qual se pretendia juntar em audiência prévia, nos 20 dias anteriores, um documento de 1941, na posse dos Autora, provar-se-ia que o este contrato está na esfera jurídica da Recorrente, terá de ter valor e este documento não pôde ser valorado, porque não pode ser junto, atenta as regras processuais, que se devem juntar na audiência prévia ou até 20 dias antes do julgamento, artigos 588 e sgs do CPC e 591 e 423 n.º 1 e 3 do CPC e devidamente valorado pelo M.º Juiz na douta Decisão normal que se encontram violadas pela decisão surpresa.

40-Conclui-se assim que da audiência de julgamento resultaram provados inequivocamente factos que foram além dos peticionados e que permitiriam aos Embargantes verem reconhecidos os seus direitos. Até porque o petitório dos Embargantes referem “a) Ser reconhecido à ora Embargante a posse e retenção sobre a fracção sub-judice até decisão final”, onde se inclui todos os meios de defesa da posse, sem objectivamente se referir apenas ao sub-arrendamento, mesmo assim este já se encontrava salvaguardado por acórdão transitado em julgado de 1965, que mandou acautelar todos os contratos se

subarrendamento existentes, e este era já de 1921, porque os senhorios haviam deixado passar muito tempo, logo este contrato estava devidamente salvaguardado pelo acórdão proferido em 1965.

41 - Alias tal facto deriva do Acórdão proferido pela relação de Lisboa em 1965, junto aos autos, onde já havia uma sucessão de subarrendatários, onde nessa altura já o Embargado sabia da existência deles, que foram protegidos porque todos subarrendamentos antigos refere o Acórdão estavam protegidos, tendo os primitivos senhorios o primeiro decesso. “os senhorios deixaram passar muitos anos sobre o prazo do artigo quinto da lei 1662 de 4 de Setembro de 1924, lhes concedia prazo para propor acção de despejo, a lei 2030, artigo 68 mandou respeitar os direitos adquiridos anteriormente à sua entrada em vigor. Conclui o acórdão a situação, mantem.se legalizada e regular.” Mais tal acórdão refere que não houve uma sublocação total, foi parcial, pelo menos na parte do estabelecimento comercial onde se refere que se cedeu a gerência do estabelecimento.

42 - Na verdade este armazém nasceu do primitivo contrato de arrendamento em 1921, entre os primitivos arrendatários, e que arrendaram um espaço que não se conseguiu definir, mas andariam algures entre uns metros abaixo e uns metros acima, mas que foi edificado, aumentado quer pelos primitivos arrendatários, quer pelos arrendatários e subarrendatários que lhes sucederam. Disto dá-nos notas o contrato de arrendamento inicial, e BB, que o seu tio foi primitivo arrendatário, GG, e que lhes sucedeu os seus pais, e depois a Executada, mas sempre em regime de subarrendamento.

Este facto é também suportado pelo Alvará de 1941, facto que foi descoberto há pouco tempo e cuja junção desse documento seria na audiência prévia ou com 20 dias antes da audiência, foi a testemunha AA, que negociou o espaço, que foi o primitivo contrato, ou seja, o de 1921 que lhe foi transmitido e não qualquer outro contrato, por isso lhe foi dado o alvará mais antigo que se conseguiu alcançar, além do contrato de arrendamento de 1921. Alias tal facto deriva do Acórdão proferido pela relação de Lisboa em 1965, junto aos autos, onde já havia uma sucessão de subarrendatários, onde nessa altura já o Embargado sabia da existência deles, que foram protegidos porque todos subarrendamentos antigos refere o Acórdão estavam protegidos, tendo os primitivos senhorios o primeiro decesso. “os senhorios deixaram passar muitos anos sobre o prazo do artigo quinto da lei 1662 de 4 de Setembro de 1924, lhes concedia prazo para propor acção de despejo, a lei 2030, artigo 68 mandou respeitar os direitos adquiridos anteriormente à sua entrada em vigor. Conclui o acórdão a situação, mantem.se legalizada e regular.

43 - Mais tal acórdão refere que não hou uma sublocação total, foi parcial,

pelo menos na parte do estabelecimento comercial onde se refere que se cedeu a gerência do estabelecimento. A acção foi movida pelo de cujus, contra a mãe de BB, e o contrato que estava na esfera de BB era este mesmo contrato de 1921. Pois diz o acórdão e bem era do conhecimento do avô dos autores. Ou seja, desde sempre. Logo sem dúvidas fica provada a sabedoria e existência dos sub-arrendatários, ficando devidamente provada que não se trata de uma mera tolerância mas antes uma obrigação legal e jurisprudencial. Logo o sub-arrendamento é eficaz perante a Embargada.

44 - Mais grave percorrida a prova, inclusive prova da Embargada, e conjugando com as declarações de BB, sempre enviaram as cartas para Peniche, lugar onde primeiro residiu, e depois para Portimão, pelo menos há várias cartas que indicam que a própria BB, que recebia todos os recibos de renda todos os meses primeiro em Peniche e depois em Portimão, ao longo dos anos, nos autos há cartas com a morada de Portimão, pelo menos em 2009 e 2010.

45 - Alias temos de aceder à sucessão de leis no tempo, vigorando o artigo 1065 do CC de 1867, que permitia a sublocação violando-se esta norma. Estatuía o artigo 1624 do CC de 1867, artigo revogado pelo Decreto 5411 de 17/04/1919 “presume-se renovado o contrato, se o arrendatário não tiver sido despedido, ou o senhorio não despedir ao tempo e pela forma costumada da terra.” Ficando plasmado o mesmo no artigo 29 do decreto 5411 de 17/04/1919. E no parágrafo único do artigo 31 desse decreto que diz que a cessão do direito ao arrendamento é equiparado para todos os efeitos à sublocação.

46 - O artigo 32 parágrafo 2 que o disposto neste artigo não prejudica os direitos e obrigações reciprocas entre o arrendatário e o sublocatário, nem os direitos do senhorio em relação aquele nos termos do artigo anterior. O artigo 33 reconhece ao locatário e sublocatário todos os direitos concedidos ao senhorio e fica adstrito às obrigações impostas. A lei 2030 de 22/06/1948 reconhece e salvaguarda a sublocação anterior à sua entrada em vigor no artigo 59 e ss. Sem afastar o artigo 12 do CC do actual código civil. Normas não tidas em conta, cujo o M.º Juiz não tenve em conta, sendo nulo nos termos do artigo 615 n.º 1 al d).

47 - O acórdão de 1965 da prevalência ao arrendamento comercial e reconhece todas as sublocações. Vide acórdão que diz que as sublocações parciais não careciam de especial acordo dos senhorios, nem de cláusula permissiva da sublocação, artigo 59 da lei 2030. Assim resulta claramente provado que: No entanto e muito antes da data da sua constituição que no locado era exercido por um dos seus sócios, uma taberna, vulgo casa de pasto e venda a retalho e habitação. Pelo que, dado o tempo decorrido não pode a

embargante precisar à quanto tempo usa o locado na qualidade de subarrendatária, mas da prova indiciária e consolidada pelos documentos foi sempre, e encontra-se bem espelhada no acórdão da Relação. O contrato de arrendamento celebrado no ano de 1921, foi-se transmitindo-se a BB por morte sucessiva os arrendatários iniciais, primeiro seu tio, depois os seus pais, e finalmente BB. Não se apurando com exactidão quando a HH iniciou a exploração, que diga-se já existia muito antes e foi este contrato que lhe foi transmitido vide documento junto pela testemunha AA.

48 - Ora analisada a descrição predial verifica-se que o terreno tem a área total de 7644,70m², de área coberta 4438m² e área descoberta 3206,7m². Da caderneta predial, verifica-se que a áreas correspondem à descrição predial. No entanto, quanto à fracção J da qual a embargante é subarrendatária, está discriminada na caderneta predial a área de 830,8100m². E do contrato de arrendamento inicial não consta qualquer área em concreto para a loja de pasto, somente 1,50m para passagem ao longo do edifício abarracado do lado esquerdo. Pese embora a embargante tenha o seu estabelecimento do lado esquerdo, também existem do lado esquerdo outros imóveis. Pelo que, se desconhece que prédio, áreas ou seja o que for que efectivamente queriam despejar por falta de pagamento de rendas, ao instaurar a acção. Pelo que a decisão ao não decidir esta matéria lavra na nulidade inserta no artigo 615 n.º 1 , al d) do CPC. Aliás a constituição da propriedade horizontal já foi constituída com o propósito de despejar os Embargantes. Como bem sabem os senhores, existem vários contratos de subarrendamento celebrados naquele espaço, desde habitação a vários estabelecimentos comerciais.

49 - Ora tendo sido reconhecido o subarrendamento inequivocamente pelos senhores e, os senhores sabendo que a inquilina Aida não pagava as rendas, poderiam ter resolvido o contrato primitivo de arrendamento, passando o subarrendatária a arrendatária directa, o que se impunha até por justiça e por lei, atendendo até aos anos em que a embargante exerce no locado a sua actividade-art. 1090º CC. Aplica-se à data da celebração do subarrendamento as regras do art. 12º, nº 2 do CC, a não ser assim, tal constituiu uma violação do principio da proporcionalidade, do princípio da igualdade e do principio do estado de direito democrático- arts. 2º, 13º, 18 º da CRP. Pelo que e salvo e devido respeito e melhor entendimento, a subarrendatária aqui embargante deveria ter sido chamada à lide e não o foi por manifesta má fé dos primitivos proprietários. Para além do facto de a ser espoliada a embargante do local onde exerce a sua actividade, irão para o desemprego todos os seus colaboradores.

50 - E ainda, porque o Juiz a quo nos termos do artigo 615, n. 1, al. d) deixou de se pronunciar sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões

de que não podia tomar conhecimento, como sucede no caso sub judice.

51 - É que, a referida omissão teve manifesta influência no exame e decisão da causa. Vejamos. como resulta do disposto no art.º 423.º, n.º 1 do C.P.C. “os documentos destinados a fazer prova dos fundamentos da acção ou da defesa, devem ser apresentados com o articulado em que se aleguem os factos correspondentes.” Sendo que, nos termos do n.º 2 “se não forem juntos com o articulado respectivo, os documentos podem ser apresentados até 20 dias antes da data em que se realize a audiência final, mas a parte é condenada em multa, excepto se provar que não os pôde oferecer com o articulado.” Nos termos do disposto no art.º 607.º, n.º 3 do C.P.C., “a decisão proferida declarará quais os factos que o tribunal julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas e especificando os fundamentos que foram decisivos para a convicção do julgador.”

52 - Ora os factos dados a conhecer na petição inicial que se deu por reproduzida olvidaram o facto de na acção executiva não terem sido chamada a aqui A. Ora tendo sido reconhecido o subarrendamento inequivocamente pelos senhorios e, os senhorios sabendo que a inquilina Aida não pagava as rendas, poderiam ter resolvido o contrato primitivo de arrendamento, passando o subarrendatária a arrendatária directa, o que se impunha até por justiça e por lei, atendendo até aos anos em que a embargante exerce no locado a sua actividade-art. 1090º CC.

53 - Aplica-se à data da celebração do subarrendamento as regras do art. 12º, nº 2 do CC, a não ser assim, tal constituiu uma violação do princípio da proporcionalidade, do princípio da igualdade e do princípio do estado de direito democrático- arts. 2º, 13º, 18 º da CRP. Pelo que e salvo e devido respeito e melhor entendimento, a subarrendatária aqui embargante deveria ter sido chamada à lide e não o foi por manifesta má fé dos primitivos proprietários. Para além do facto de a ser espoliada a embargante do local onde exerce a sua actividade, irão para o desemprego todos os seus colaboradores.

54 - Porque da questão da causa emergem situações que configuram a posse de boa fé, pacífica, à vista de toda a gente, por largos anos, artigo 1258 do CC;

55 - A embargante tem legitimidade do lançamento de todos os meios de defesa, nos termos do artigo 1282 do CC.

56 - Tem de ser acautelado o interesse da Embargante/Recorrente através do efeito suspensivo ao recurso, e se não bastar o que se explanou, presta-se caução a fixar pelo douto Tribunal.

57 - Aliás o artigo 20 da CRP consagra o direito à tutela jurisdicional efectiva, não actuando a Embargante, à revelia da lei. Mas outrossim protegida por um

direito, liberdade e garantia, protegido pela lei, e com força vinculativa.

58 - A exigência de um processo equitativo, consagrada no art. 20.º, n.º 4, da CRP, não afasta a liberdade de conformação do legislador na concreta modelação do processo. Impõe apenas que, no seu núcleo essencial, os regimes adjectivos proporcionem aos interessados meios efectivos de defesa dos seus direitos ou interesses legalmente protegidos, bem como uma efectiva igualdade de armas entre as partes no processo, não estando o legislador autorizado a criar obstáculos que dificultem ou prejudiquem, arbitrariamente ou de forma desproporcionada, o direito de acesso aos tribunais e a uma tutela jurisdiccional efectiva

59 - O Código Civil prevê a existência de acções de defesa da posse – de prevenção, manutenção e restituição – arts. 1276º a 1278º, basta atentar o pedido para se antever que a presente acção cabe dentro das acções de manutenção e restituição da posse artigo 1276 a 1278 do Código Civil.

60 - Dispõe o art. 1276º do Código Civil: “Se o possuidor tiver justo receio de ser perturbado ou esbulhado por outrem, será o autor da ameaça, a requerimento do ameaçado, intimado para se abster de lhe fazer agravo, sob pena de multa e responsabilidade pelo prejuízo que causar.” Por esse motivo se lançou mão dos presentes Embargos de Terceiros, como defesa da posse independentemente do título.

61 - Dispõe o art. 1277º do Código Civil: “O possuidor que for perturbado ou esbulhado pode manter-se ou restituir-se por sua própria força e autoridade, nos termos do antigo 336º, ou recorrer ao tribunal para que este lhe mantenha ou restitua a posse”.

62 - O art. 1279º estatui: “Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores, o possuidor que for esbulhado com violência tem o direito de ser restituído provisoriamente à sua posse, sem audiência do esbulhador”.

63 - Trata-se de uma acção possessória, intentada ao abrigo do art.1276 e sssº do Código Civil, acção essa que visa defender a posse.

64 - O art. 1251º do Código Civil define posse como – “O poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de doutro direito real”.

65 - A posse, face à concepção adoptada na definição que do conceito dá o art. 1251º do Código Civil, tem de se revestir de dois elementos: o “corpus”, ou seja a relação material com a coisa, e o “animus”, ou seja, o elemento psicológico, a intenção de actuar como se o agente fosse titular do direito real correspondente, seja ele o direito de propriedade ou outro.

66 - Aplica-se à data da celebração do subarrendamento as regras do art. 12º, nº 2 do CC, a não ser assim, tal constituiu uma violação do princípio da proporcionalidade, do princípio da igualdade e do princípio do estado de

direito democrático- arts. 2º, 13º, 18º da CRP.

67 - A apreciação da decisão de facto impugnada pelo Tribunal da Relação não visa um novo julgamento da causa, mas, antes, uma reapreciação do julgamento proferido pelo Tribunal de 1ª Instância com vista a corrigir eventuais erros da decisão.

68 - Em sede de reapreciação da decisão de facto é conferido ao Tribunal da Relação o poder de se socorrer, mesmo oficiosamente, de todos os meios de prova constantes do processo bem como do uso a presunções judiciais, nos termos permitidos pelos artigos 349º e 351º, ambos do Código Civil.

69 - Consistindo as presunções judiciais em ilações que o julgador extrai a partir de factos conhecidos para dar como provados factos desconhecidos e estando-se no âmbito de uma acção de impugnação, é perfeitamente admissível o recurso a tais presunções para prova dos factos de natureza psicológica, já que estes, em regra, não são passíveis de demonstração directa, mas antes por via de circunstâncias e comportamentos exteriores que, à luz, da experiência comum, indiciem condutas e atitudes, de índole cognitiva, afectiva ou volitiva, dos agentes visados.

70 - A repetição do julgamento com vista a suprir a deficiência da decisão sobre determinado ponto da matéria de facto não abrange a decisão de facto não viciada, consolidando-se, nesta parte, o julgamento da matéria de facto.

71 - Todas as normas jurídicas elencadas supra não foram tidas em consideração pelo Tribunal pelo que lavrou o Tribunal a quo na nulidade inserta no artigo 615 n.º 1 al d) do CPC.

72 - A falta de factos não provados constitui nulidade da sentença por omissão de fundamentação, que pode ser alegada em recurso e exige que o tribunal superior anule a decisão e ordene que os factos sejam fixados na 1ª instância. Esta nulidade pode ser alegada através do recurso de «anulação da sentença», nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea b) e c), do Código de Processo Civil, por não ter sido especificada a matéria de facto não provada, nem qualquer menção a factos não provados.».

A embargada/exequente contra alegou, pugnando pela improcedência do pedido de atribuição de efeito suspensivo e, por conseguinte, determinar a atribuição do efeito meramente devolutivo aos presentes autos de apelação e que, consequentemente seja ordenada a imediata desocupação e entrega dos espaços da fração “J”, objecto dos presentes autos; e improcedentes as nulidades invocadas quanto à sentença proferida pelo Tribunal a quo e, para esse efeito, a nulidade decorrente da prolação da alegada decisão-surpresa; e improcedente o recurso na sua totalidade, mantendo-se, consequentemente, a decisão recorrida, na íntegra.

O recurso foi admitido com efeito suspensivo.

Admitido o recurso neste tribunal e colhidos os vistos, cumpre decidir.

*

Questões a decidir:

O objecto do recurso é definido pelas conclusões do recorrente (art.ºs 5.º, 635.º n.º3 e 639.º n.ºs 1 e 3, do CPC), para além do que é de conhecimento oficioso, e porque os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, ele é delimitado pelo conteúdo da decisão recorrida.

Importa assim, saber, no caso concreto:

- Se a decisão é nula por:

- constituir uma decisão surpresa e, por conseguinte, proferida em excesso de pronúncia- artº 615º nº 1 d) e violação do preceito constitucional plasmado no artº 20º da CRP, por não permitir um processo justo e equitativo;
- estarem os fundamentos em contradição com a decisão por não ter sido permitido ao recorrente produzir prova – artº 615º nº 1 c), violando-se ainda o disposto no artº 591º e 423º todos do Código de Processo Civil.
- não terem sido elencados factos não provados e não ter fundamentado a decisão de facto – artº 615º b);
- ausência de pronúncia quanto ao reconhecimento do subarrendamento em concreto quanto ao espaço que se visa despejar- artº 615º d);

- Se o embargante pode ser considerado possuidor e lhe assiste o direito de retenção da fracção objecto da restituição na execução, por existir um subarrendamento válido e eficaz da titularidade do embargante sobre o imóvel em causa, reconhecido por sentença proferida em 1965 e pela arrendatária.

*

II. Fundamentação:

No Tribunal recorrido foram considerados provados os seguintes Factos:

1- FF, II, JJ, KK, LL, MM, NN, OO, PP, interpuseram a presente acção executiva principal contra BB, pedindo o despejo e entrega do locado id. na sentença dada à execução e bem assim o pagamento das rendas em dívida.

2- No requerimento executivo, consta a seguinte alegação:

3- O título executivo que serve de base à execução é uma sentença condenatória, datada de 22.8.2016, já transitada, proferida no processo nº 7809/15.9T8LSB, que correu termos no Tribunal da Comarca de Lisboa – Intancia Central- 1ª Secção Cível – Juiz 5, cuja cópia foi junta aos autos de execução, dando-se aqui por reproduzido o seu teor, constando do final o seguinte segmento decisório:

4- Em 16.1.2018, foi proferida sentença no apenso B, que julgou procedente o

pedido de habilitação da adquirente da fracção id. nos autos, A... R..., S.A., ordenando-se o prosseguimento da execução com a mesma, em substituição dos primitivos exequentes FF, II, JJ, KK, LL, MM, QQ, RR e SS.

5- Em 27.4.2022, foi proferida sentença no apenso E, que julgou procedente o pedido de habilitação da adquirente RDF 230 – IMOBILIÁRIA, S.A., ordenando-se o prosseguimento da execução com a mesma, em substituição da anterior exequente A... R..., SA.

6- A fracção “J” referida na sentença dada à execução tem a seguinte descrição na respectiva caderneta predial:

7- Dá-se igualmente como reproduzida a descrição constante da respectiva certidão de registo predial junta aos autos de execução.

8- Por contrato de arrendamento celebrado em 25.06.1921, os ante proprietários TT e UU deram de arrendamento a GG o edifício com entrada pelo Largo 1, dando-se aqui por reproduzido o referido contrato de arrendamento:

9- O contrato de arrendamento referido em 8- veio a ingressar na esfera jurídica de BB, ré na acção declarativa onde foi proferida a sentença de despejo, na qualidade de arrendatária, e executada nos autos principais.

10- Foi constituída a propriedade horizontal sobre o referido prédio arrendado à executada, em 30.9.2012.

11- A primeira tentativa para entrega da fracção J realizada em 7.2.2017 revelou-se infrutífera, tendo o Sr.AE elaborado auto da diligencia com o seguinte teor:

12- Em 8 de Março de 2017, o ora embargante remeteu carta a um dos proprietários e à data, exequentes, o Sr. FF, com o seguinte teor:

13- O referido destinatário da carta, respondeu através de carta dirigida ao embargante, datada de 22.3.2017 e com o seguinte teor:

14- No processo executivo principal, foi junto pelo embargante, em 6.4.2017, o seguinte requerimento, acompanhado de um escrito identificado como cópia do contrato de subarrendamento, comprovativos dos pagamentos aí aludidos e instrumento de procuração emitido a favor também do advogado, subscritor da p.i. de embargos deste apenso:

15- Dou por reproduzido o auto de despejo e entrega à exequente, manuscrito pelo Sr.AE e datado de 1.7.2022, junto aos autos de execução.

16- A pedido do tribunal, o Sr. AE prestou a seguinte informação, nos autos de execução em 29.7.2024:

“...vem informar que, apenas procedeu à entrega do aludido restaurante. Aquando daquela diligência da entrega em 01/07/2022, ficou com a sensação que a exequente já se encontrava na posse do restante imóvel, tanto que até esta data, passados dois anos, nunca veio aos autos, ou ao Agente de Execução prestou informação, ou requereu algo sobre possível diligência de entrega do referido armazém e 1º andar do prédio.”

17- Os presentes embargos de terceiro deram entrada em 10.8.2018.

*

III. O Direito:

Antes de serem abordadas as questões suscitadas, haverá que dizer que as conclusões de recurso, versando sobre matéria de direito, deveriam cingir-se a indicar as normas jurídicas violadas, o sentido com que, no entender do recorrente, as normas que constituem fundamento jurídico da decisão deviam ter sido interpretadas e aplicadas e invocando-se erro na determinação da norma aplicável, e a norma jurídica que, no entendimento do recorrente, devia ter sido aplicada. As conclusões do recorrente além de confusas, são repetitivas, prolixas e contém matéria que não faz parte do objecto da decisão. Todavia, não haverá lugar ao convite ao seu aperfeiçoamento, pois tem sido frequente que tal despacho além de adiar a decisão final, leva por vezes à inexistência de maior clareza ou até à ausência de cumprimento das normas adjectivas elencadas quanto ao que se deve entender por conclusões.

Não obstante, sempre se dirá que considerando tais princípios e o objecto da acção, como sendo de embargos de terceiro, no qual o embargante se intitula “um particular com domicílio e casa de morada de família no locado” (cl. 27), não vislumbramos a alusão a um locado que constitui um armazém, com alvará, concluindo pela prevalência de um arrendamento comercial e a circunstância de a restituição que se visa na execução (ou seja, do despejo) colocar em risco postos de trabalho. Certamente tais argumentos recursórios e conclusivos destinar-se-ão a embargos de terceiro que correm igualmente por apenso sob a letra D, em que figura como embargante P... & O..., Lda, mas já não serão de atender nestes autos, ou aqueles que forma já decididos em A, onde figura igualmente uma sociedade.

Daqui decorre que não serão de atender as conclusões 42ª à 49ª, dado que não dizem respeito à matéria que se discute nestes autos, salvo quando contende com a apreciação das nulidades da decisão convocadas neste recurso.

O apelante nas suas 72 conclusões reitera em várias e a propósito de várias questões a nulidade da decisão, com base nas alíneas b), c) e d) do artº 615º

do Código de Processo Civil.

Vejamos em que consubstancia o recorrente as nulidades da sentença proferida em sede de saneador sentença.

O artigo 615º do CPC, sob a epígrafe «Causas de nulidade da sentença», dispõe: «1. É nula a sentença quando:

- a) Não contenha a assinatura do juiz;
- b) Não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão;
- c) Os fundamentos estejam em oposição com a decisão ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível;
- d) O juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento;
- e) O juiz condene em quantidade superior ou em objecto diverso do pedido».

O apelante começa por aludir à nulidade assente na alínea c), argumentando que esta se verifica por entender que há oposição com a decisão, bem como obscuridade ou ambiguidade que a torna ininteligível. Mas imediatamente a seguir discorre sobre a nulidade tendo por base a alínea d), expondo nas suas 5ª, mas essencialmente 14ª a 24ª conclusões, o conceito de decisão surpresa e princípio do contraditório. Alegando, em suma, que a decisão não foi precedida do contraditório, nem foi designada audiência prévia, e nem foi permitido ao recorrente apresentar provas. Relativamente a estas expõe o que se considera em termos de tempo para a sua apresentação, bem como o que preside às mesmas, quer na sua 7ª à 11ª conclusões, mas igualmente nas conclusões 51ª e 52ª, tudo de forma confusa e não circunstanciada ao caso. Haverá ainda que considerar que apesar de aludir à falta de possibilidade de produzir provas, em momento algum impugna os factos considerados, mormente os que considera que deveriam ter sido considerados eventualmente não provados, ou sequer o que entende que foi alegado e não foi tido em conta pelo Tribunal, acusando a respectiva falta e em que termos. Quanto à nulidade por se entender que a decisão não foi precedida do contraditório, tal como defende Miguel Teixeira de Sousa (*in* blog do IPPC), em comentário crítico ao Acórdão do STJ 2/6/2020 (496/13.0TVLSB.L1.S1), que segue o entendimento que a nulidade por violação do contraditório seria a correspondente ao artº 195º, entendemos que a violação do princípio do contraditório inquina com a nulidade a decisão, não revestindo a natureza de nulidade processual, mas sim nulidade por força da alínea d) parte final do artº 615º nº 1 do CPC.

Com efeito, a sentença pode ser vista como trâmite ou como acto: no primeiro caso, atende-se à sentença no quadro da tramitação da causa; no segundo, considera-se o conteúdo admissível ou necessário da sentença. Disto decorre

que uma sentença pode constituir uma nulidade processual, se for considerada na perspectiva da sentença como trâmite: basta, por exemplo, que ela seja proferida fora do momento apropriado na tramitação processual. Logo, atendendo à diferença da sentença como trâmite e como acto, a nulidade processual do artº 195.º CPC nada tem a ver com a nulidade da sentença dos art. 615.º, 666.º e 685.º CPC. É fácil verificar que assim é. Dado que a decisão-surpresa corresponde a um único vício e porque este nada tem a ver com a decisão como trâmite, o vício de que padece a decisão-surpresa só pode ser um vício que respeita à decisão como acto. Em concreto, a decisão-surpresa é uma decisão nula por excesso de pronúncia (art. 615.º, n.º 1, al. d), CPC), dado que se pronúncia sobre uma questão sobre a qual, sem a audição prévia das partes, não se pode pronunciar. Resta apreciar se se verifica.

Manifestamente tal não ocorre nos autos, pois o Tribunal, cumprindo o princípio do contraditório, anunciou a possibilidade de conhecer de mérito e notificou as partes para se pronunciarem.

É certo que o embargante entendeu que deveria ter lugar audiência prévia, porém, nesse requerimento nada aportou que levasse a considerar tal diligência como útil, limitando-se sim a ampliar os pedidos formulados, o que não foi admitido e não foi posto em causa neste recurso. Na verdade, a par de ter arguido a nulidade, também neste recurso não faz menção do juízo errado ou parco quanto aos factos levado a cabo pelo Tribunal *a quo*. Pelo que, além de ter sido cumprido o contraditório, não argumenta o recorrente em que termos a ausência de realização da audiência prévia tolhe o seu direito, nem se vislumbra a utilidade, que nem sequer está prevista em termos adjectivos, do dever de convidar as partes a alegar por escrito.

Quanto à impossibilidade de produzir prova, em primeiro lugar, as provas são apresentadas com o requerimento inicial por imperativo legal, tal como se encontra previsto no artº 344º nº 2 do Código de Processo Civil. Em segundo lugar, as provas visam os factos, pelo que apenas a alegação em concreto de determinado facto pode ser sujeito à produção de prova. Competia, assim, ao apelante invocar que factos dos alegados na petição de embargos de terceiro estão ausentes da motivação da sentença, e, mais importante ainda, que relevância teriam tais factos para a apreciação do direito, pois só estes poderiam ser considerados.

A convocação em sede de recurso do artº 423ºnº1 do Código de Processo Civil, ou a possibilidade conferida no preceito para apresentação posterior da prova documental, desgarrada do facto (alegado) que entenderia relevante para a decisão é apenas uma discussão sem objecto concreto, ou que não visa o que se discute nos autos.

De tudo o que se expõe resulta a improcedência da nulidade com base na alínea d) nos termos pretendidos pelo recorrente.

No que concerne à nulidade por falta de fundamentação assacada à decisão e logo, a nulidade prevista na alínea b) do artº 615º, elencada nas conclusões 12ª a 13ª, antecipando também a mesma não se verifica.

O recorrente entende que o tribunal além de não indicar os elementos probatórios em que fundamenta os factos, entende igualmente que não faz qualquer valoração positiva ou negativa dos elementos probatórios.

Temos como evidente que a nulidade em razão da falta de fundamentação de facto e de direito está relacionada com o comando que impõe ao juiz o dever de discriminar os factos que considera e de indicar, interpretar e aplicar as normas jurídicas correspondentes. A fundamentação deficiente, medíocre ou errada, afecta o valor doutrinal da sentença, sujeita-a ao risco de ser revogada ou alterada em recurso, mas não produz nulidade. A fundamentação e a sua exigência ocorre igualmente em relação aos despachos, e a sua ausência também se repercute na sua eventual nulidade, face à remissão do artº 613º nº 3, para o disposto no artº 615º nº 1 alínea b).

É certo que face ao comando constitucional (artº 205º, n.º 1, da Constituição da República Portuguesa), no qual é imposto um dever geral de fundamentação das decisões judiciais, previsto especificamente no artº 154º do C. P. Civil, também a fundamentação de facto ou de direito gravemente insuficiente, isto é, em termos tais que não permitam ao respectivo destinatário a percepção das razões de facto e de direito da decisão judicial, deve ser equiparada à falta absoluta de especificação dos fundamentos de facto e de direito e, consequentemente, determinar a nulidade do acto decisório. Mas haverá que considerar que o direito a um processo justo e equitativo, consagrado no artigo 20º, n.º 4, da Constituição da República Portuguesa, implica que se conciliem o princípio da fundamentação das decisões judiciais com o princípio da economia e celeridade processuais, que pressupõe decisões em tempo útil, sobretudo num quadro em que não existe maior complexidade, nem esta esteja evidenciada pelo requerimento do que se pretende do Tribunal.

A lei assegura aos particulares a possibilidade de impugnar uma decisão, submetendo-a à consideração de um tribunal superior. “Mas para que a parte lesada com a decisão que considera injusta a possa impugnar com verdadeiro conhecimento de causa, torna-se de elementar conveniência saber quais os fundamentos (...) em que o julgador a baseou.”. – cfr. Antunes Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, Manual de Processo Civil, Coimbra Editora, 2.ª Edição, págs. 688 e 689.

O cumprimento deste dever de fundamentação é, assim «(...) indispensável, do

ponto de vista do convencimento das partes, do exercício fundado do seu direito ao recurso sobre a mesma decisão (de facto e de direito) e do ponto de vista do tribunal superior a quem compete a reapreciação da decisão proferida e do seu mérito, conhecerem-se das razões de facto e de direito que apoiam o veredicto do juiz. (...)» - cfr. Ac. do TRG de 02-11-2017, proc. 42/14.9TBMDB.G1.

Claramente não pode ser assacada à decisão tal nulidade, pois todos os factos elencados ou se reportam ao que ocorreu na execução, transcrevendo tais actos, ou reproduzem na íntegra a documentação junta, também pelo embargante. Acresce que em nada releva não terem sido elencados factos não provados, pois os factos, quer positivos ou negativos, só devem ser considerados se forem relevantes para a decisão a tomar, tendo em conta todas as soluções plausíveis de direito e tendo por fronteira a causa de pedir e o pedido formulado.

Quer neste recurso, quer no incidente em causa, não pode ser objecto de embargos o alegado sobre a eventual desconformidade da constituição da propriedade horizontal sobre o imóvel objecto da restituição. Pois não há que olvidar que o embargante se intitula subarrendatário da fracção J do imóvel, na parte habitacional, formulando o pedido que seja dada sem efeito a entrega do locado, tendo, para tanto, o embargante se limitado a invocar ser sublocatário da parte habitacional da fracção cuja entrega coerciva foi pedida na execução.

Nada nos permite aferir que factos entende o recorrente que não foram considerados, ou, mais concretamente o que permitiria ao Tribunal elencar factos diferenciados, ou ainda, quais os factos que não correspondem ou que não advém de qualquer prova. Saliente-se, os factos tidos em conta reproduzem actos processuais da execução, ou apenas reproduzem os documentos.

Acresce que nada releva a circunstância de não existir um elenco de factos não provados, como parece subentender o recorrente quando alude à sua impossibilidade de fazer prova. Como bem se defende no voto de vencido, proferido no proc. nº 23147/23.0T8LSB.L1-7, desta Relação, datado de 21/10/2025 (in www.dgsi.pt), cujo entendimento igualmente subscrevemos “não existe nenhuma irregularidade na mera inexistência de um leque de factos não provados, não podendo esta característica de uma dada sentença sustentar a sua impugnação pelo vencido e a anulação pela Relação – seja nos quadros do art. 615.º, seja a coberto do regime previsto no art. 662.º, ambos do Cód. Proc. Civil. Assim é, desde logo, pela singela razão de que todos os factos (essenciais) podem ter sido declarados provados – inexistindo, pois, qualquer omissão de pronúncia. Não pode a Relação forçar o tribunal a quo a

incluir na sentença uma lista de factos não provados, apenas para compor a sua estética formal.”. Prosseguindo-se ainda que “(...) pode a parte vencida impugnar a decisão, identificando o concreto facto essencial alegado, assim julgado não provado, que entende que deveria ter sido dado por provado. Se a parte não sabe indicar qual dos “outros factos” deve ser dado por provado, com relevância na alteração da sorte da demanda, tal significa que o seu inconformismo com a decisão não tem fundamento (sustentação) racional. Se sabe que facto é esse, pode, simplesmente, impugnar a decisão sobre ele proferida (“Não se lograram provar ...”), satisfazendo os ónus previstos no art. 640.º do Cód. Proc. Civil. Nesta satisfação, a eventual deficiência da motivação da convicção do juiz não a prejudica, prevalecendo os seus argumentos válidos no sentido da prova do facto, face à inexistência de outros que sustentem a decisão de não provado.”.

Em suma, a falta de fundamentação da decisão ocorre quando é ininteligível o seu discurso decisório, por ausência total de explicação da razão de se decidir de determinada maneira, o que não ocorre quando a *ratio decidendi* consta de forma perceptível da decisão recorrida.

Por fim, no que diz ainda respeito à nulidade oposta à decisão, de forma algo confusa, acaba o recorrente por alegar a nulidade assente na omissão de pronuncia, argumentado que a decisão ao não decidir sobre as questões suscitadas e relativas à forma como foi constituída a propriedade horizontal padece de tal omissão. Dizendo em termos argumentativos que analisada a descrição predial verifica-se que o terreno tem a área total de 7644,70m², de área coberta 4438m² e área descoberta 3206,7m². Da caderneta predial, verifica-se que as áreas correspondem à descrição predial. No entanto, quanto à fracção J da qual a embargante é subarrendatária, está discriminada na caderneta predial a área de 830,8100m². E do contrato de arrendamento inicial não consta qualquer área em concreto para a loja de pasto, somente 1,50m para passagem ao longo do edifício abarracado do lado esquerdo. Pese embora a embargante tenha o seu estabelecimento do lado esquerdo, também existem do lado esquerdo outros imóveis. Pelo que, se desconhece que prédio, áreas, ou seja, o que for que efectivamente queriam despejar por falta de pagamento de rendas, ao instaurar a acção.

No que tange à nulidade em concreto, olvida o recorrente que o Tribunal *a quo* sobre tal questão decidiu o seguinte: “é manifesta a irrelevância da alegação e do correspondente pedido formulado a final pelo ora embargante de “ser reconhecida a violação por parte dos anteriores proprietários que com a constituição da propriedade horizontal alteraram o contrato de arrendamento inicial celebrado em 1921, que compreendia um arrendamento misto de comércio e habitação”, por estarmos fora do âmbito objectivo dos

embargos de terceiro, pelo que tal pretensão improcede por manifesta falta de cabimento legal.”. Na verdade, o Tribunal pronunciou-se sobre tal questão, conculcando pela sua irrelevância no âmbito dos embargos de terceiro e o que se visa com os mesmos.

Improcede, também, a nulidade neste ponto.

Aliás, o que ocorre no âmbito da arguição da nulidade da sentença, a qual percorre praticamente todas as alíneas do artº 615º, a sua arguição não se prende com a nulidade *qua tale*, mas sim com o seu desacordo em relação à decisão proferida. Como bem alude Abrantes Geraldês (in “Recursos no Novo Código de Processo Civil”, 5ª edição, pág. 181) “é frequente a enunciação das alegações de recurso de nulidades da sentença, numa tendência que se instalou (e que a racionalidade não consegue explicar) desviando-se do verdadeiro objecto do recurso que deve ser centrado nos aspectos de ordem substancial (...), dado que é corrente confundir-se o inconformismo quanto ao teor da sentença com algum dos vícios que determinem tais nulidades”.

Vejamos, então, no mais, o que o recorrente alega para sustentar a procedência dos embargos.

Com a reforma do processo civil empreendida em 1995, os embargos de terceiro deixaram de constituir processo especial e de ser tratados como acção possessória, passando a integrar-se nos incidentes de instância, perspectivando-se como se alude no Preâmbulo do Dec.-Lei n.º 329-A/95 como “verdadeira subespécie da oposição espontânea, caracterizada por se inserir num processo que comporta diligências de natureza executiva (penhora ou qualquer outro acto de apreensão de bens) judicialmente ordenadas, opondo o terceiro embargante um direito próprio, incompatível com a subsistência dos efeitos de tais diligências (...)” “considerou-se que, em termos estruturais, o que realmente caracteriza os «embargos de terceiro» não é tanto o carácter «especial» da tramitação do processo através do qual actuam – que se molda essencialmente pela matriz do processo declaratório, com a particularidade de ocorrer uma fase introdutória de apreciação sumária da viabilidade da pretensão do embargante -, mas a circunstância de a pretensão do embargante se enxertar num processo pendente entre outras partes e visar a efectivação de um direito incompatível com a subsistência dos efeitos de um acto de agressão patrimonial, judicialmente ordenado no interesse de alguma das partes da causa, e que terá atingido ilegítimamente o direito invocado pelo terceiro embargante”.

Nos ensinamentos de Amâncio Ferreira também se alude que: “hoje, os embargos de terceiro não se apresentam, no sistema da lei processual, como um meio possessório, mas antes como um incidente da instância, como uma verdadeira subespécie da oposição espontânea, sob a denominação de

oposição mediante embargos de terceiro (arts. 351 e segs.). E assim como é do conceito de oposição (art. 342º nº 1), encontramos-nos perante um incidente que permite a um terceiro intervir numa causa para fazer valer, no confronto de ambas as partes, um direito próprio, total ou parcialmente incompatível com as pretensões por aquelas deduzidas.” (in “Curso de Processo de Execução”, 10ª edição, pág. 290).

Logo, “os embargos de terceiro são uma forma particular de reclamação tendo em vista a revisão pelo mesmo órgão jurisdicional da questão sobre a qual incidiu a decisão que ordenou a diligência posta em causa. Este procedimento caracteriza-se, essencialmente, pela posição do embargante, o qual se “introduz” num processo pendente entre outras partes, a fim de obstar à efectivação de um seu direito, incompatível com a subsistência dos efeitos de um acto judicial de afectação ilegal daquele mesmo direito” (Acórdão desta Relação, 30/11/2000, processo nº 0074228, www.dgsi.pt). Ou seja, “os embargos de terceiro, no Código de Processo Civil revisto, passaram a constituir o meio processual idóneo para a efectivação de qualquer direito de embargante incompatível com uma diligência de cariz executório, não tendo que ser, necessariamente, alegada a posse, mas sim um qualquer direito incompatível com a diligência judicial ordenada, tendo-se alargado, expressa e deliberadamente, por via legislativa, o âmbito de tal procedimento”(Acórdão desta Relação, 11/01/2001, processo nº 0076718, www.dgsi.pt).

Preconiza o artº 342º, nº 1, do Código de Processo Civil que se a penhora, ou qualquer acto judicialmente ordenado de apreensão ou entrega de bens, ofender a posse ou qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência, de que seja titular quem não é parte na causa, pode o lesado fazê-lo valer, deduzindo embargos de terceiro. E nos termos do artº 350º, nº 1, do CPC, os embargos de terceiro podem ser deduzidos, a título preventivo, antes de realizada, mas depois de ordenada, a diligência a que se refere o artigo 342.º, observando-se o disposto nos artigos anteriores, com as necessárias adaptações.

Outrossim, os embargos podem ser deduzidos após a efectivação da penhora, da apreensão ou da entrega de bens ou podem ser deduzidos após requerida ou ordenada a prática de tais actos judiciais mas antes da sua realização; no primeiro caso têm uma função repressiva ou de restituição, no último caso têm uma função preventiva.

Tendo por paradigma os embargos repressivos ou de restituição supõem eles a verificação de um dos seguintes fundamentos: (i) a ofenda da posse, (ii) a ofensa de qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência.

Assim, os embargos de terceiro não são um meio de defesa exclusivo dos

possuidores, também os meros detentores ou possuidores em nome alheio, como é o caso dos arrendatários [v.g. artº 1038º, al. h)], podem embargar de terceiro, necessário se torna que realização ou o âmbito da diligência judicialmente ordenada ofenda um qualquer direito, com ela, incompatível. Revisitando Amâncio Ferreira o direito incompatível apura-se por “referência à finalidade da diligência que o lesa. (...) no processo executivo, a entrega em dinheiro, a adjudicação ou a venda executiva, na execução para pagamento de quantia certa, ou a entrega da coisa, na execução para entrega de coisa certa” (in ob. cit, pág. 299).

Mas, constituindo os embargos de terceiro um meio de defesa da posse ofendida, por quem é alheio à acção executiva, isto é terceiro, essa posse não pode ser uma posse precária, mas antes uma posse real, efectiva, que se consubstancia no exercício de poderes de facto sobre a coisa penhorada (ou a restituir), não se exigindo a posse jurídica (Cf. Acórdãos desta Relação de Lisboa, 25/05/2000, de 22/11/2001, e de 06/06/2000, processos, respectivamente, 0043016, 0076191, 0000721, todos no endereço da net a que vemos fazendo referência).

Cabe ao embargante a prova dos fundamentos do seu direito: artigo 342.º do Código Civil. Assim, sobre ele recai o ónus probatório de demonstrar que a penhora, a apreensão ou entrega judicialmente ordenada e a incidir sobre determinados bens ofende direitos que ele tem sobre esses mesmos bens, merecedores de tutela.

Ao longo das suas alegações- cl. 27ª a 41ª e 53ª a 66ª – discorre o apelante sobre a posse, em que se caracteriza, seus efeitos e meios de defesa assente nesta, mormente embargar de terceiro.

Para a apreciação de tal questão haverá que considerar que o Tribunal *a quo* não admitiu a ampliação do pedido do embargante, o que não foi posto em causa neste recurso, o qual era do seguinte teor: “a) Ser reconhecido à ora Embargante a posse e retenção sobre a fracção sub-judice até decisão final. Na verdade, foi apenas com a decisão proferida no apenso A, datada de 20/5/2019, confirmada por Acórdão desta Relação de de 20/06/2020, que o ora apelante veio apresentar, em 17/6/2019, requerimento de “ampliação do pedido”, alegando em suma que:

“Além do contrato de subarrendamento, o Embargante encontra-se na posse do imóvel titulada de boa fé, artigo 1258 do CC. (...) A posse encontra-se titulada, nos termos do artigo 1259 do CC, uma vez que radica num contrato. (...) A posse é titulada, de boa fé, pacífica e à frente de toda a gente. (...) Nos termos do artigo 1263 do CPC a posse é feita retiradamente com publicidade com actos que correspondem a esse direito, como pagar as rendas, pela constituição da mesma e porque a mesma se encontra na sua esfera jurídica

uma vez que a residência do Embargante se encontra no locado, constituindo casa de morada de família.”.

No Acórdão proferido no apenso A, igualmente de embargos de terceiro mas em que figura como embargante uma sociedade, expõe-se que: “No caso, resulta da matéria provada, a tal respeito, tão somente se ter demonstrado que a apelante explora, desde 1970, um estabelecimento comercial, localizado no imóvel cuja entrega foi ordenada na execução. Sendo que, a existir, sempre o invocado subarrendamento haveria caducado, nos termos do artº 1089º do C.Civil com a extinção do arrendamento com base no qual teria sido celebrado. Não tendo, assim, a apelante logrado provar a titularidade da posse sobre o imóvel, ou outro direito susceptível a legitimar a oposição à respectiva entrega, impor-se-à concluir, como decidido, pela improcedência dos presentes embargos”.

Na sentença de onde emana tal Acórdão, já se havia dito que: “É que a embargante fundou a sua pretensão unicamente na existência do dito subarrendamento, para legitimar a sua posse sobre o locado. Ora, o subarrendatário não pode ser considerado possuidor em nome próprio, mas um mero detentor ou possuidor em nome alheio, para efeitos do disposto na alínea c) do art. 1253.º do Código Civil.

Na verdade, a embargante, legitimando a sua pretensão unicamente no subarrendamento, não cuidou de alegar qualquer facticidade atinente à posse do locado, nomeadamente o seu carácter titulado ou não titulado, de boa ou má-fé, pacífica ou violenta, pública ou oculta (artigos 1258.º e seguintes do Código Civil), e muito menos alegou qualquer facto que permita concluir pela aquisição da posse nos termos do art. 1263.º do Código Civil. Quer isto dizer que, não se provando a constituição do subarrendamento, por um lado, e não alegando factos constitutivos da posse, por outro, não fica demonstrado que a embargante beneficie de qualquer título que legitime a ocupação do locado.”

A ampliação do pedido nestes embargos não foi admitida, e nas suas conclusões de recurso em momento algum o apelante vem pôr em causa tal segmento decisório, sendo que este seria autónomo. Mas ainda que tal tivesse ocorrido, somos em corroborar o aludido na decisão que perante a oposição à ampliação por banda do embargado, alude que: *“Se a posse tivesse sido correctamente alegada, estaríamos, não perante uma mera ampliação do pedido, mas sim uma modificação simultânea do pedido e da própria causa de pedir. Recorde-se o que acima se referiu quanto à causa de pedir e pedido nos embargos de terceiro: a causa de pedir nos embargos de terceiro é concretizada pelos factos que demonstram a posse ou o direito incompatível com a finalidade da diligência impugnada. Quanto ao pedido, o embargante*

apenas pode peticionar o levantamento da entrega, por violação do direito invocado ou por ofensa da sua posse. Na p.i. de embargos, o embargante invocou somente um alegado direito incompatível, decorrente da sua condição de subarrendatário.

Perante a improcedência de tal fundamento, pretendeu , neste requerimento sob apreço, invocar uma situação fáctica de posse, que corresponde a uma causa de pedir distinta.

Face à oposição da embargada/exequente, a causa de pedir só podia ser modificada em consequência de confissão feita pela embargada e aceite pelo embargante -cf. artº 265º, nº 1 do CPC-, situação que manifestamente não ocorreu no caso em apreço.

No fundo, estamos perante uns novos embargos de terceiro, com fundamento fáctico distinto, que já não pode ser invocado nesta fase, por manifesta violação do princípio da preclusão.”

No que concerne à possibilidade de defesa do sublocatário e suas vicissitudes, entendemos igualmente concluir como na bem fundamentada sentença ao referir que: “(...) só no caso de subarrendamento eficaz em relação ao senhorio, é que o subarrendatário poderá recorrer a embargos de terceiro para defender a sua posição. Há quem defenda a possibilidade de extensão ao sublocatário da tutela possessória por embargos de terceiro desde que a detenção corresponda a um interesse tutelável, admitindo-se, consequentemente, a tutela possessória por analogia com as disposições tutelares dos possuidores em nome alheio. O sublocatário terá uma tutela possessória semelhante à do locatário, desde que o título revele um interesse atendível do sujeito em recorrer à tutela possessória (cfr. RAMALHO, Maria do Rosário Palma, “Sobre o fundamento possessório dos embargos de terceiro deduzidos pelo locatário, parceiro pensador, comodatário e depositário”, ROA, ano 51.º, Vol. III, 1991). Assim, o sublocatário pode embargar de terceiro quando veja a sua posse em perigo na sequência da execução de um mandado de despejo, desde que, mesmo extinto o contrato de arrendamento, a sua resolução não tenha causa legítima, isto é, não seja reconhecida pelo sistema jurídico. Defende Remédio Marques que, em regra, o sublocatário não pode embargar de terceiro quando os embargos se fundarem exclusivamente na ofensa de um direito incompatível, já que este é apenas titular do direito pessoal de gozo resultante da sua posição jurídica.

Contudo, o sublocatário poderá embargar de terceiro desde que alegue a ofensa da posse da pessoa em nome de quem possui e desde que esta não seja executada (in Curso de Processo Executivo à Face do Código Revisto, Almedina, p. 329 a 331). Contudo, e conforme esclarece Marco Carvalho Gonçalves, «Quanto à questão de saber se o subarrendatário pode deduzir

embargos de terceiro contra a execução do despejo em caso de resolução do contrato de arrendamento, a jurisprudência não apresenta uma posição unânime, sendo certo que não se afigura que ao subarrendatário possa ser reconhecida semelhante possibilidade. Na verdade, ainda que o subarrendatário venha deduzir embargos de terceiro, o senhorio poderá condená-los facilmente à improcedência com base na invocação da extinção da relação de arrendamento ou na inexistência de relação jurídicas estabelecidas entre o subarrendatário e o senhorio.» (in Embargos de Terceiro na Acção Executiva, Coimbra Editora, p. 233).

Neste sentido, o Ac. da RP de 18.01.2000 acessível in www.dgsi.pt: «Sendo o subarrendamento um subcontrato cuja vida depende do contrato principal, uma vez decretada com trânsito em julgado da respectiva sentença a resolução do contrato principal, o caso julgado formado sobre essa decisão impõe-se ao subarrendatário, não podendo este, por caducidade do subcontrato, deduzir embargos de terceiro à execução do despejo em que foi condenado o arrendatário.»”.

Na sua 35ª conclusão, o embargante confunde de novo a qualidade do embargante, ao aludir que estamos perante uma sociedade comercial, e que “relativamente ao estabelecimento comercial em causa, terá sido objecto de um contrato de cessão de exploração, ainda em vida da ante arrendatária EE, podendo-se concluir, pois, que será tal contrato que estará na base da exploração do estabelecimento de restauração, e que adveio à titularidade da inquilina BB por força da transmissão do contrato de arrendamento”.

A execução de que estes embargos correm por apenso reporta-se à restituição do imóvel na sequência da decisão que determinou o despejo, o próprio embargante é que alegou que o seu arrendamento decorre da arrendatária, sem nunca invocar que o foi pelo senhorio, pelo que é o próprio que o define como subarrendamento.

Resulta assim, evidente que o subarrendamento caduca com a extinção, por qualquer causa, do contrato de arrendamento, sem prejuízo da responsabilidade do sublocador para com o sublocatário, quando o motivo da extinção lhe seja imputável, nos termos do art. 1089.º do Código Civil. Estando em causa a execução da decisão que declarou tal extinção, não pode o subarrendatário por em causa neste caso a restituição que lhe subjaz. Nesta conformidade, conclui-se pela improcedência total da apelação.

*

IV. Decisão:

Por todo o exposto, Acorda-se em julgar improcedente o recurso de apelação interposto pelo embargante e, conseqüentemente, mantém-se a decisão recorrida nos seus precisos termos.

Custas pelo embargante.
Registe e notifique.

Lisboa, 29 de Janeiro de 2026
Gabriela de Fátima Marques
Anabela Calafate
Elsa Melo