

Tribunal da Relação de Coimbra **Processo nº 172/10.6TBCVL-A.C1**

Relator: MARIA CATARINA GONÇALVES

Sessão: 27 Janeiro 2026

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA

MAIOR ACOMPANHADO

AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA A PRÁTICA DE ATOS

PRESSUPOSTOS ARRENDAMENTO

ELEMENTOS ESSENCIAIS DO NEGÓCIO

Sumário

I - A concessão de autorização judicial, nos termos do art.º 1014.º do CPC, para determinado negócio não pressupõe e não exige a prévia existência e identificação de um concreto interessado com quem já tenham sido estabelecidas negociações e com quem já tenham sido acertados os termos concretos do negócio a celebrar;

II - O que é necessário - para que tal autorização seja concedida - é que sejam conhecidos os elementos essenciais do negócio que se pretende celebrar e que o negócio assim definido e projectado seja conforme aos interesses do menor ou maior acompanhado.

(Sumário elaborado pela Relatora)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra:

I. RELATÓRIO

AA, contribuinte fiscal nº ...08 e melhor identificada nos autos, veio, nos termos do artigo 1014º do CPC e na qualidade de acompanhante de **BB**, melhor identificado nos autos, requerer autorização judicial para outorgar, em

representação do Acompanhado, contrato de arrendamento relativamente ao imóvel (identificado na petição) de que o Acompanhado é proprietário e para, em sua representação, tratar de qualquer assunto relativamente ao referido arrendamento, nomeadamente, se necessário, representá-lo em Juízo enquanto senhorio da referida habitação.

Depois de alegar os pressupostos da qualidade em que propõe a acção e respectiva legitimidade (mais concretamente, o acompanhamento de BB judicialmente decretado e a sua designação como respectiva acompanhante), a Apelante invoca, em fundamento da sua pretensão, a necessidade de rentabilizar o imóvel de que o Acompanhado é proprietário, como forma de fazer face às suas despesas, tendo em conta que o imóvel está desabitado desde 2016 (circunstância que tem vindo a provocar a sua degradação e a urgente necessidade de obras) e tendo em conta que, por força da sua situação clínica irreversível (que motivou o seu internamento na Casa de Saúde ..., que faz parte do Instituto S. ..., em 16/06/2016, onde ainda se encontra sem perspectiva de alta), não há qualquer possibilidade de o Acompanhado poder vir a usar a casa para sua habitação.

Mais alega que o arrendamento do imóvel - mediante uma renda que poderá chegar a um valor aproximado de 724,00€ mensais - corresponderá a uma forma de o rentabilizar e obter rendimentos para assegurar as despesas do Acompanhado, ao mesmo tempo que contribui para a sua melhor preservação

Tendo sido determinada a citação do Ministério Público e de CC (parente sucessível mais próximo do Beneficiário/Acompanhado), apenas o Ministério Público veio apresentar “contestação”, dizendo, em resumo, nada ter a opor ao arrendamento do imóvel, sustentando, no entanto, que previamente à celebração do contrato, o Acompanhante deverá vir comunicar aos autos o valor da renda acordado com o arrendatário, a fim de se aferir se ficam salvaguardados os interesses do Acompanhado.

Tendo sido notificada para indicar o valor de renda, bem como os demais termos que perspectiva acordar para o arrendamento do imóvel em causa - nomeadamente (mas não só), o prazo para a sua duração -, a Requerente veio dar conta da sua intenção de propor uma renda mensal no valor aproximado de 724€ (por ter sido esse o valor médio de arrendamento apurado por estudo de mercado que juntou aos autos) e o prazo de um ano renovável, dentro das condições legais imperativas da lei do arrendamento habitacional, nomeadamente quanto à denuncia ou à possibilidade de não renovação do contrato. Mais referiu que, após conseguir um interessado no arrendamento e

antes de outorgar o contrato de arrendamento de acordo com o arrendatário, juntará cópia do mesmo, para que o mesmo possa ser autorizado. Mais tarde, veio juntar uma minuta do contrato contendo as demais cláusulas do arrendamento que pretende celebrar.

Em face do documento apresentado, o Ministério Público veio declarar não se opor ao arrendamento mediante renda mensal de valor não inferior a 760,00€.

Na sequência dos demais trâmites processuais, veio a ser proferida sentença onde se decidiu julgar improcedente o pedido de autorização, nos termos em que havia sido formulado e por insuficiência de elementos que permitam verificar a conformidade do negócio com os interesses do maior acompanhado.

Inconformada com essa decisão, a **Requerente** veio interpor recurso, formulando as seguintes conclusões:

(...).

O **Ministério Público** respondeu ao recurso, formulando as seguintes conclusões:

(...).

////

II. QUESTÕES A APRECIAR

Atendendo às conclusões das alegações da Apelante - pelas quais se define o objecto e delimita o âmbito do recurso - a questão a apreciar e decidir consiste em saber se a concessão de autorização judicial, nos termos do art.^º 1014.^º do CPC, para determinado negócio pressupõe e exige a prévia existência e identificação de um concreto interessado (no caso, arrendatário) com quem já tenham sido estabelecidas negociações e com quem já tenham sido acertados os termos concretos do negócio a celebrar.

////

III. MATERIA DE FACTO

Na 1.ª instância, enunciaram-se como relevantes e provados os seguintes factos:

1. Por sentença proferida em 11.02.2011 o beneficiário foi declarado interdito, tendo-lhe sido nomeado como tutora DD, sua tia e madrinha e como protutora, a vogal do conselho de família EE, sua mãe.
2. Por sentença proferida em 27.11.2020, após adequação ao regime do maior acompanhado, foi decretado o acompanhamento do beneficiário, com a aplicação da medida de representação geral na administração dos seus bens (decretando a limitação da capacidade para a celebração de negócios da vida corrente e na administração e gestão do seu património) e no tratamento dos seus assuntos pessoais e condição clínica; e foi nomeada como sua acompanhante, a aqui requerente, sua prima.
3. O acompanhado sofre de psicose esquizofrénica paranoide, encontrando-se, desde 16.06.2016, internado na Casa de Saúde ..., que faz parte do Instituto S. ..., sem perspectiva de alta.
4. O beneficiário é proprietário do prédio urbano sito na Avenida,, fração autónoma ..., inscrito na matriz predial sob o art. ...03 da União de Freguesias ... e ... e descrito na CRP ... sob o n.º ...43.
5. O referido imóvel encontra-se desabitado desde 2016, tendo sofrido degradação provocada por humidades ocorridas durante o inverno e danos nos materiais provocados pelo calor no verão; carecendo de obras, nomeadamente a substituição do piso do corredor em tijoleira, que estalou devido ao calor, verificação da canalização de água e funcionalidade das casas de banho, revisão do sistema eléctrico, eliminação de humidades nas paredes e pintura geral, reparações
6. Tais reparações terão um custo não inferior a 7.500,00 €.
7. O prédio onde se insere o referido andar, que é uma construção datada de 2010, com o tempo, tem necessitado cada vez mais de manutenção e de reparações, a que o condomínio tem que proceder e, por isso, para além das despesas ordinárias do condomínio, o valor das quotizações dos condóminos tem vindo a aumentar pela necessidade de proceder a tais reparações.
8. O acompanhado tem como rendimentos, a prestação social para a inclusão no valor de 316,33 € mensais e a pensão de sobrevivência no valor de 298,26 € mensais.

9. Tem como despesas fixas:

- o pagamento da prestação mensal da Casa de Saúde ... onde reside, no valor aproximado de 320,00 € mensais, a que podem acrescer acrescer outras despesas relativas a serviços extra necessários para o seu tratamento e saúde;
- bens de natureza pessoal, como vestuário, calçado e artigos de higiene, conforme vai necessitando, e tabaco;
- pagamento das quotas do condomínio da sua casa (no valor de 120,93 € mensais, à data de junho de 2024).

////

IV. APRECIAÇÃO DO RECURSO

Está em apreciação nos autos um pedido de autorização judicial – ao abrigo do disposto no art.º 1014.º do CPC – formulado pela acompanhante de beneficiário de uma medida de acompanhamento e tendo como objecto o arrendamento de um imóvel pertencente ao Beneficiário (BB).

Estando em causa um processo de jurisdição voluntária em que, conforme previsto no art.º 987.º do CPC, o tribunal não está sujeito a critérios de legalidade estrita, devendo antes adoptar em cada caso a solução que julgue mais conveniente e oportuna, importa sublinhar que a Requerente (acompanhante do beneficiário) indicou, desde o início, o projecto (para o qual pretendia obter autorização) de arrendamento de um imóvel do Beneficiário por renda aproximada de 724,00€ (como forma, não só de evitar a degradação do imóvel que há vários anos se encontra devoluto, mas também como forma de obter rendimentos para custear as despesas do Beneficiário), tendo vindo, posteriormente, a detalhar esse projecto com indicação dos restantes termos do arrendamento a celebrar pelo prazo de um ano renovável e juntando inclusivamente um modelo de contrato.

A pretendida autorização veio, no entanto, a ser recusada pelo tribunal por não existir ainda um potencial arrendatário e por não estarem, consequentemente, definidos os exactos termos contratuais do arrendamento a celebrar, os quais dependem, naturalmente, de prévia e concreta negociação das partes envolvidas.

É contra esse entendimento que se insurge a Apelante, sustentando, em linhas gerais, que a existência de um projecto concreto de negócio (ou seja, um negócio já negociado e acertado entre os concretos intervenientes) não é pressuposto para a procedência da pretensão, bastando, para o efeito, que estejam definidos os elementos essenciais do negócio.

Pensamos que assiste razão à Apelante.

Começamos por referir que, dada a situação do Beneficiário (proprietário do imóvel) que, por força da sua situação clínica, se encontra internado há vários anos numa ... sem perspectiva de alta - e, por conseguinte, sem perspectiva de a curto ou médio prazo poder usar o imóvel para sua habitação -, o arrendamento do imóvel surge, de forma inquestionável, como a solução que melhor assegura e satisfaz os seus interesses, não só porque contribui para desacelerar o processo natural de degradação da casa, mas também porque o rendimento assim obtido (seja ele qual for) contribui para as despesas inerentes à conservação do imóvel e à satisfação das necessidades do Beneficiário. Na perspectiva do interesse do Beneficiário, a manutenção do imóvel na situação de devoluto (em que se encontra há vários anos) será, seguramente, a pior solução, porque, além de contribuir para uma degradação do imóvel mais acelerada, não lhe proporciona qualquer rendimento ou utilidade.

Naturalmente que, para conceder autorização para determinado negócio, o tribunal tem que saber qual a natureza e os contornos desse negócio e tem que saber quais são os seus termos ou elementos essenciais, uma vez que só em função disso poderá avaliar se ele é ou não conforme aos interesses do beneficiário.

Mas, salvo o devido respeito, isso não implica que tenha que existir já um projecto concreto de negócio, ou seja, um projecto que esteja já concretamente negociado e acertado entre os respectivos intervenientes (necessariamente já identificados). Com efeito, se é certo que essa exigência não resulta da lei, também temos como certo que ela acarreta dificuldades que não poderão deixar de ser ponderadas. Refira-se, desde logo, que tal exigência implicaria que o requerente tivesse que fazer diligências e despender recursos com vista à angariação de potenciais interessados no negócio antes de saber se esse negócio iria ou não ser autorizado pelo tribunal, o que resultaria em diligências e gastos inúteis - com os prejuízos inerentes - caso não viesse a ser obtida a autorização. Veja-se, por outro lado, que, ainda que este tipo de processo não seja, por regra, demorado (apesar de os presentes autos estarem

pendentes há mais de um ano), poderá ser difícil encontrar um interessado (com o qual se defina e acerte o concreto negócio a celebrar) que esteja disposto a aguardar o tempo necessário para o curso do processo destinado a obter a autorização judicial para esse negócio; ainda que esse interessado estivesse disposto a tal, poderia sempre vir a perder, entretanto, o interesse no negócio, retirando utilidade à autorização judicial que tivesse sido obtida para esse concreto negócio e obrigando, dessa forma, a novos processos e/ou diligências com vista a obter autorização para novos e concretos projectos de negócios que fossem sendo estabelecidos com cada um dos potencias interessados que fossem surgindo.

Entendemos, portanto, em razão do exposto – acompanhando o Acórdão da Relação de Lisboa de 08/02/2022^[1] – que a concessão de autorização para determinado negócio não pressupõe e não exige a prévia existência e identificação de um concreto interessado com quem já tenham sido estabelecidas negociações e com quem já tenham sido acertados os termos concretos do negócio a celebrar. A identificação do interveniente no negócio não é – pelo menos por regra – um elemento relevante do ponto de vista da satisfação e salvaguarda dos interesses do menor ou maior acompanhado e, consequentemente, não será relevante para efeitos de autorizar (ou não) a celebração do negócio. O que é necessário é que se encontrem definidos os termos ou elementos essenciais do negócio que se pretende celebrar e para o qual se pretende obter autorização, sendo, naturalmente, em função desses elementos que o tribunal avalia a sua conformidade com os interesses do menor ou maior acompanhado e sendo em função dos elementos essenciais que delimitam a autorização judicial que venha a ser concedida que o representante legal do menor ou o acompanhante do beneficiário fica legitimado a celebrar o negócio com qualquer interessado que venha a surgir.

Assim, e revertendo ao caso dos autos, importará concluir que, na nossa perspectiva e ao contrário do que se considerou na decisão recorrida, a circunstância de não existir ainda um potencial arrendatário com o qual já tenha sido negociado e acertado um projecto concreto de arrendamento não constitui obstáculo à concessão da autorização; o que importa – para que tal autorização seja concedida – é que sejam conhecidos os elementos essenciais do negócio que se pretende celebrar e que o negócio assim definido e projectado seja conforme aos interesses do Beneficiário/Acompanhado.

A Requerente já clarificou nos autos os contornos do negócio para o qual pretende a autorização: trata-se de um arrendamento pelo prazo de um ano, automaticamente renovável por períodos sucessivos de três anos, sujeito às

cláusulas do “contrato tipo” que juntou aos autos (que são as normais neste tipo de contrato) e mediante uma renda mensal de 724,00€.

Conforme já referimos, o arrendamento do imóvel é do interesse do Beneficiário/Acompanhado e os termos essenciais do negócio que são propostos pela Requerente são os usuais e normais e sem qualquer cláusula que se evidencie como desproporcionada ou desfavorável aos interesses do Beneficiário.

Nessas circunstâncias, o que importa saber é se a renda proposta pela Requerente satisfaz ou não os interesses do Beneficiário, o que equivale a saber se ela se conforma ou não com o valor locativo do imóvel que, como tal, será necessário apurar, relevando notar que, ainda que a renda proposta se situe abaixo deste valor, nada obstará a que se conceda, desde já, autorização para o arrendamento mediante renda mensal superior, caso se venha a apurar que o valor locativo do imóvel é superior.

O valor locativo do imóvel ainda não foi apurado (não consta da matéria de facto), uma vez que, na perspectiva da decisão recorrida, esse apuramento era irrelevante.

Sendo diferente – conforme se disse – a nossa perspectiva, importará ainda apurar esse valor através, designadamente, de avaliação que o tribunal poderá determinar, nos termos previstos no n.º 2 do art.º 986.º do CPC, no sentido de complementar e confirmar (ou não) os elementos probatórios que a Requerente já juntou aos autos.

Revoga-se, portanto, a decisão recorrida nos termos referidos.

SUMÁRIO (elaborado em obediência ao disposto no art. 663º, nº 7 do Código de Processo Civil, na sua actual redacção):

(...).

////

V. DECISÃO

Pelo exposto, concede-se provimento ao presente recurso e, em consequência, revoga-se a decisão recorrida, determinando-se que os autos prossigam seus termos para apuramento do valor locativo do imóvel (através de avaliação a determinar), após o que deverá ser proferida decisão que, ponderando esse valor, autorize ou não a Requerente a outorgar o pretendido arrendamento (com qualquer interessado que venha a surgir), sem prejuízo de, após efectiva celebração do contrato nos termos em que venha a ser autorizado, juntar aos autos tal contrato.

Sem custas.

Notifique.

Coimbra,

(Maria Catarina Gonçalves)

(José Avelino Gonçalves)

(Maria Fernanda Almeida)

[1] Proferido no processo n.º 1254/21.4T8SXL.L1-7, disponível em <https://www.dgsi.pt>.