

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 25355/24.8T8LSB.L1-2

Relator: PAULO FERNANDES DA SILVA

Sessão: 19 Fevereiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

TRANSMISSÃO

DESPACHO DE APERFEIÇOAMENTO

Sumário

SUMÁRIO (artigo 663.º, n.º 7, do CPCivil):

I. Em matéria de transmissão do arrendamento urbano para habitação por morte do arrendatário é relevante saber a data em foi celebrado o contrato de arrendamento, pois é em função dela que importa depois equacionar os pressupostos legais da transmissão do arrendamento por morte e, num derradeiro momento, verificar da sua alegação e prova na situação concreta submetida ao veredito do Tribunal.

II. As insuficiências e imprecisões da contestação quando respeitem a factos não essenciais referentes a uma exceção perentória podem justificar a prolação de despacho de aperfeiçoamento.

III. Naquele contexto, proferido saneador-sentença a julgar desde logo improcedente a exceção perentória deduzida, deve anular-se aquela decisão, por omissão de ato que influi na decisão da causa ou por excesso de pronúncia.

Texto Integral

Acordam na 2.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

I.

RELATÓRIO.

Nesta ação declarativa com processo comum, a A., PASCO III – IMÓVEIS, LDA., demanda os RR., AA e BB, pedindo que

- a) A A. seja declarada dona e legítima proprietária do imóvel sito na Rua 1, r/c, freguesia de Campolide, em Lisboa e, concomitantemente, os RR. condenados a reconhecerem à A. aquele direito de propriedade;
- b) Consequentemente, os RR. sejam condenados a restituírem à A. o imóvel, entregando-o totalmente devoluto de pessoas e bens, abstendo-se de praticar atos que diminuam ou impeçam o uso, gozo e fruição do mesmo;
- c) Os RR. sejam solidariamente condenados a pagar à A. uma indemnização pelo prejuízo decorrente da ocupação do imóvel, desde, pelo menos, a data em que o contrato de arrendamento caducou, a estabelecer segundo o prudente arbítrio do Tribunal, mas em valor nunca inferior a 500,00€, acrescida de juros de mora à taxa legal;
- d) Os RR. sejam condenados em sanção pecuniária compulsória de valor não inferior a 50€ por cada dia de atraso no cumprimento da sentença que vier a ser proferida, a contar da data do respetivo trânsito em julgado.

Como fundamento do seu pedido, a A. alegou, em suma, que é dona do referido imóvel e que este foi dado de arrendamento a CC em data que não foi possível apurar, tendo o arrendamento sido, entretanto, transmitido a DD, a qual faleceu em 23.02.2024.

Referiu também que tal arrendamento caducou com aquele óbito e que os RR. ocupam o referido imóvel, sem título para o efeito, e recusam-se a entregá-lo, muito embora a A. lhes tenha solicitado tal entrega e sejam donos de imóvel para habitação no distrito de Lisboa, sendo que a ocupação dos RR. causa prejuízos à A. em montante não inferior a €500,00.

Os RR. deduziram contestação na qual alegaram, em resumo, que DD, mãe da R., arrendou o imóvel em causa, pelo que o arrendamento se transmitiu à R., casada com o R., termos em que concluíram pela improcedência da ação.

As partes juntaram documentos e arrolaram prova pessoal.

Antevendo a prolação de um saneador-sentença, as partes foram notificadas para alegarem por escrito quanto ao mérito da causa, tendo a A. mantido a sua pretensão, conforme petição inicial, e os RR. declarado prescindir de audiência prévia e de alegações.

Em 23.06.2025 o Juízo Central Cível de Lisboa proferiu saneador-sentença em que:

- Julgou improcedente a exceção perentória extintiva aduzida pelos RR.;
- Julgou a ação parcialmente procedente por provada e, em consequência:
 - Declarou que a A. é dona e legítima proprietária da fração autónoma designada pelas letras M.C.F., corresponde ao r/c do edifício sito na Rua 1, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 2112 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2648;
 - Condenou os RR. a restituírem à A., livre e devoluto de pessoas e bens, a

referida fracção autónoma e a absterem-se da prática de atos que impeçam ou diminuam o uso, gozo e fruição da mesma;

- Condenou os RR. a pagarem à A. a quantia € 500,00, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos desde a data da respetiva citação para os termos da causa e até integral e efetivo pagamento;
- Absolveu os RR. do demais peticionado pela A.

Os RR. interpuseram recurso, apresentando as seguintes conclusões:

«1 - Vem o presente recurso interposto da decisão do Mmº Juiz do Tribunal Central Cível de Lisboa que condenou os Réus - recorrentes a restituírem à A., livre e devoluta de pessoas e bens, a fracção autónoma identificada nos autos, abstendo-se da prática de quaisquer actos que impeçam ou diminuam o uso, gozo, e fruição da fracção; e a pagarem à A. a quantia de €500,00, acrescida de juros de mora vencidos e vincendos, desde a data da citação e até integral e efectivo pagamento, bem como nas custas da acção na proporção de 4/6, sem prejuízo do apoio judiciário de que beneficiam.

2 - Entendeu o Mmº Juiz que “Os autos contêm já os elementos necessários para tomar conhecimento do mérito da causa, revelando-se, como se verá, irrelevantes os factos que se poderiam ter como controvertidos.

Assim, desde já se profere a competente decisão...”

3 - Nos artºs 3º a 22º da Contestação, os Rectes. alegaram a existência de um contrato de arrendamento celebrado entre a sociedade “Conjuntura Existente, Lda.”, à data proprietária do imóvel referido nos autos, e a mãe da AA, DD.

4 - Era um contrato verbal, tendo havido a celebração de um acordo escrito, datado de 11 de Dezembro de 2012, com a intenção de pôr fim a esse contrato de arrendamento; aqui se dá por reproduzida a matéria constante da Contestação sobre este contrato e suas vicissitudes, para todos os efeitos legais, bem como os documentos então juntos e que se referem a esta matéria.

5 - A existência desse contrato provoca a caducidade do contrato anterior, em que se fundamenta a A., é uma excepção peremptória, pois tem como efeito a improcedência do pedido.

6- A existência de um novo contrato, no qual figura como arrendatária a mãe da AA, põe em crise toda a causa de pedir, pois a D. DD era a primitiva arrendatária, e, assim sendo, a sua posição podia transmitir-se à sua filha, aqui recorrente, sendo que a AA tem mais de 65 anos, e toda a sua vida viveu com a mãe.

7 - A A. impugnou a existência deste contrato, bem como os documentos juntos pelos Réus, pelo que essa matéria passou a estar controvertida, o que exigiria que sobre a mesma fosse produzida prova, designadamente testemunhal, para além da prova documental existente nos autos.

8 - Os Réus teriam o ónus, e o direito de provar essas declarações e esses

documentos, como resulta do art.º 374º nº 2 do Cód. Civil.

9 - O Mmº Juiz reconhece que subsistem dúvidas sobre esse contrato: “Pese embora não se tenha apurado a veracidade dessa alegação (a existência do contrato), o certo é que os Réus não invocaram, concretamente, que o mesmo foi celebrado antes ou na vigência do Regime do Arrendamento Urbano.”

10 - Resulta do documento 1 que o contrato já existia antes de 11 de Dezembro de 2012, sendo que a Lei 31/2012 só entrou em vigor em 14/11/2012, pelo que, sendo acordada a revogação do contrato de arrendamento com a Conjuntura Exigente, Lda. em 11/12/2012, naturalmente que esse contrato já existia previamente, ou seja, antes da entrada em vigor da Lei 31/2012, pelo que foi celebrado na vigência da Lei nº 6/2006.

11 - Para além disso, refere-se ainda na sentença que os RR não invocaram factos que pudessem integrar o conceito de “economia comum”.

12 - Entendeu o Mmº Juiz “sem necessidade de posterior indagação e instrução, concluir-se pela improcedência da excepção peremptória”.

13 - Esta conclusão não podia ter sido extraída, e daqui resulta uma nulidade que afecta irremediavelmente a sentença.

14 - No Código de Processo Civil de 2013, verificou-se uma alteração fundamental no objecto do processo, e que se impõe ao Juiz: a ele “incumbe realizar ou ordenar, mesmo oficiosamente, todas as diligências necessárias ao apuramento da verdade e à justa composição do litígio”, (art.º 411).

15 - Esta norma criou um paradigma no Processo Civil: não pode o Tribunal prender-se excessivamente a questões processuais e formais que, em última análise, prejudiquem o apuramento da verdade e a justa composição do litígio.

16 - No caso dos autos, e se o Mmº. Juiz entendia que faltava na contestação a invocação de alguns factos que permitissem uma correcta apreciação da excepção peremptória, deveria ter tomado medidas para que essa questão, meramente formal, fosse suprida.

17 - O Mmº Juiz da 1ª Instância deveria ter lançado mão do despacho de pré-saneador, previsto no art.º 590º, sob a epígrafe “Gestão inicial do processo”; aí se diz:

2. Findos os articulados, o sendo caso disso, (profere) despacho pré-saneador destinado a:

b) Providenciar pelo aperfeiçoamento dos articulados, nos termos dos números seguintes;

3. O juiz convida as partes a suprir as irregularidades dos articulados ...

4. Incumbe ainda ao juiz convidar as partes ao suprimento das insuficiências ou imprecisões na exposição ou concretização da matéria de facto alegada...

18 - Este despacho é um despacho de natureza obrigatória, (Cf. Valter Pinto Ferreira), com recurso a abundante doutrina e jurisprudência que defendem

essa obrigatoriedade, sancionando com nulidade a sua omissão; mas não deixando de mencionar também jurisprudência e doutrina que pugnam por posição diversa (Valter Pinto Ferreira – Convite ao aperfeiçoamento: o momento processual e a consequência da omissão. – *Julgar on line*, Janeiro de 2020; fls. 3 a 9.)

19 - Transcreve-se, entre a doutrina, José Lebre de Freitas e Isabel Alexandre: “{o} despacho de aperfeiçoamento proferido perante articulado irregular é um despacho vinculado, que, como tal, o juiz tem o dever de proferir. Se não o fizer, a omissão constitui nulidade processual, nos termos do art.º 195º...” (Negrito do texto.)

20 - Da jurisprudência, destacam-se:

Acórdão do STJ de 06/06/2019, Proc. 045/14.0T2SNT-G.L1.S1:

“I – O convite ao aperfeiçoamento de articulados, nos termos do nº 4 do art.º 590º do CPC, é um dever a que o juiz está sujeito e cujo não cumprimento leva ao cometimento de nulidade processual (...)”.

Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 26/10/2017, Processo nº 2929/15.2T8STR- A.E1:

«I – A omissão do despacho de aperfeiçoamento da petição inicial, em violação do dever imposto pelo artigo 590.º, n.ºs 2, al. b), e 4, do CPC, configura nulidade secundária, se as insuficiências ou imprecisões detetadas na exposição ou concretização da matéria de facto alegada influíram na decisão da causa;

II – Se aquela nulidade só se manifesta com a prolação desta decisão, é de considerar tempestiva a arguição da nulidade nas alegações do recurso interposto da decisão; (...)».

21 - Tendo sido considerado que as insuficiências da Contestação levavam à improcedência da excepção peremptória, “sem necessidade de posterior indagação e instrução”, deveriam os Réus ter sido convidados a suprir essas insuficiências.

22 - É manifesto que a omissão do convite aos Rectes. para suprirem as insuficiências da matéria de facto influiu na decisão da causa, pelo que essa omissão provoca nulidade, conduzindo à anulação da sentença, sendo o presente recurso a sede e momento próprio para a sua arguição, tal como dispõe o art.º 195º do CPC.

23 - Ao não convidar os Réus/Rectes. a aperfeiçoar as insuficiências da contestação, o Mmº Juiz da 1ª Instância impediu o apuramento da verdade e a justa composição do litígio, violando o disposto no art.º 411º do CPC, que é princípio norteador de todo o Processo Civil.

24 - Em causa está a habitação dos Rectes., sendo que estes, pessoas de poucas posses, como resulta do Apoio Judiciário que lhes foi concedido, terão

muita dificuldade em encontrar nova habitação, o que exigiria maior cuidado na decisão do processo, o que se diz com todo o respeito.

25 - É assim inquestionável a existência de uma nulidade que resulta da omissão do despacho pré-saneador, com o conteúdo supra referido, pelo que essa nulidade, nos termos do já mencionado art.º 195º afecta a sentença, levando à sua anulação, pois o sentido desta está claramente influenciado (e afectado), pela omissão do convite aos Réus para aperfeiçoarem a Contestação.

26 - Daqui flui com clareza que, e contrariamente ao assumido pelo Mmº Juiz do Juízo Central Cível de Lisboa, “Os autos (não) contém já os elementos necessários para tomar conhecimento do mérito da causa”, pelo que deveria o Mmº Juiz, em competente despacho, providenciar pelo suprimimento das insuficiências.

27 - E a matéria em questão, configurando, a provar-se, uma excepção peremptória que leva improcedência da acção e absolvição do pedido, não é, de forma alguma, uma matéria irrelevante.

28 - Aliás, da eventual prova da matéria terá de concluir-se que a AA preenche os requisitos do art.º 1106º do C. Civil, devendo ser-lhe transmitido o contrato de arrendamento do qual a sua mãe era a primitiva arrendatária, e que estava em vigor à data da sua morte, em 23 de Fevereiro de 2024.

29 - Para além dos normativos já anteriormente referidos, cabe acrescentar que a sentença em apreço faz incorrecta interpretação do disposto no art.º 596º nº 1 b) do CPC, pois é manifesto que o estado do processo não permitia, sem mais provas, apreciar o mérito dos pedidos, ou da excepção peremptória deduzida, pelo que, também com esse fundamento a sentença merece censura, devendo ser revogada caso se entenda que não se verifica a nulidade invocada, o que se não concede e só por hipótese se admite.

Nestes termos, e no mais que V. Ex.ªs não deixarão de suprir, deve ser anulada a sentença sob recurso ou, não se entendendo, o que se não concede, ser a mesma revogada, em qualquer caso se determinando o prosseguimento dos autos, com o que se fará JUSTIÇA!».

A A. contra-alegou, sustentando a manutenção da decisão recorrida.

Colhidos os vistos, cumpre ora apreciar e decidir.

II.

OBJETO DO RECURSO.

Atento o disposto nos artigos 663.º, n.º 2, 608.º, n.º 2, 635.º, n.º 4, e 639.º, n.ºs 1 e 2, todos do CPCivil, as conclusões do recorrente delimitam o objeto do recurso, sem prejuízo do conhecimento de questões que devam oficiosamente ser apreciadas e decididas por este Tribunal da Relação.

Nestes termos, atentas as conclusões deduzidas pelos RR., aqui Recorrentes,

não havendo questões de conhecimento oficioso a apreciar, nos presentes autos está em causa tão-só apreciar e decidir da oportunidade do saneador-sentença proferido pelo Tribunal recorrido.

Assim.

III.

FACTOS DADOS COMO PROVADOS NA DECISÃO RECORRIDA.

O Tribunal recorrido deu como provados os seguintes factos:

1. Em data não apurada, foi ajustada cedência, para habitação de CC, do uso da fracção autónoma designada pelas letras M.C.F., corresponde ao r/c do edifício sito na Rua 1 mediante o pagamento, por aquele, de uma retribuição mensal;
2. DD, neta de CC, assumiu a posição daquele no contrato referido no ponto n.º 1, pagando uma retribuição mensal no valor de € 0,11;
3. O edifício referido no ponto n.º 1 está registado a favor da A., por compra;
4. DD faleceu em 23 de fevereiro de 2024;
5. A R. é filha de DD e, com o R., ocupa atualmente a fracção autónoma referida no ponto n.º 1;
6. Os RR., apesar de para tanto interpelados em 18 de setembro de 2024, recusaram-se a entregar à A. a fracção autónoma referida no ponto n.º 1;
7. Os RR. têm mensalmente depositado em nome da A. retribuições na Caixa Geral de Depósitos.

IV.

FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO.

Os RR. entendem que a decisão recorrida deve ser revogada e os autos devem prosseguir seus termos no Tribunal recorrido, com apreciação da alegada transmissão do arrendamento à R., por morte de DD, mãe da R.

Vejamos.

Na sua contestação, com pertinência ao recurso, os RR. alegaram que:

«(...)

B – Por excepção

2 – Contrariamente ao que afirma a A., os RR. são arrendatários da fracção MCF – R/C, sita na Rua 1.

3 – Com efeito, em documento particular denominado “Acordo de Revogação de Contrato de Arrendamento”, celebrado entre a sociedade “Conjuntura Exigente, Lda.”, e DD, datado de 11 de Dezembro de 2012, pode ler-se:

«Cláusula Primeira: A segunda outorgante deu de arrendamento à primeira outorgante a fracção melhor descrita supra.» (Doc. nº 1, que se junta e dá por reproduzido para todos os efeitos legais.)

4 – A fracção em causa é exactamente a fracção MCF – R/C, mencionada em 2.

5 – Esse arrendamento foi acordado verbalmente, não sendo reduzido a

escrito, e iria vigorar nos mesmos termos que o arrendamento anterior já existente,

6 - Do qual era arrendatário CC, avô da DD,

7 - Sendo que esta recebeu o arrendamento por transmissão, em observância das normas respectivas em vigor em cada momento.

8 - A Conjuntura Exigente, à data proprietária da fracção, ao dar de arrendamento a mesma fracção à mãe da Ré AA, celebrou um novo contrato de arrendamento,

9 - Pelo que a D. DD se tornou a primeira e primitiva arrendatária desse contrato.

10 - Cabe dizer que esse novo contrato nunca foi revogado (...)
(...)

16 - Estando o contrato de arrendamento em vigor aquando do falecimento da mãe da Ré AA, em Fevereiro de 2024,

17 - O contrato transmitiu-se para a sua filha, aqui Ré, ao abrigo do disposto no art.º 57º do NRAU, na redacção em vigor,

18 - Pois a D. DD era a primitiva arrendatária,

19 - E a Ré AA cumpria os requisitos legais: tinha mais de 65 anos de idade à data da morte da mãe;

20 - Vivia com esta há mais de cinco anos, e tinha o seu domicílio fiscal no locado,

21 - Como se alegou e comprovou documentalmente em cartas enviadas à A, e aos seus I. Mandatários, em Outubro de 2024, e que foram recebidas (docs. 3 e 4, que se juntam e dão por reproduzidos para todos os efeitos legais).

22 - Por lapso, não foi então enviada a certidão comprovativa do RABC dos Réus, da qual resulta que é inferior a 5 Retribuições Mínimas Nacionais Anuais, mas que agora se junta como doc. 5, e se dá por reproduzido para todos os efeitos legais.

23 - Do exposto claramente se infere que, contrariamente ao que afirma a A., a mãe da Ré AA era a primitiva arrendatária,

24 - E o contrato de arrendamento transmitiu-se nos termos legais, sendo a Ré AA a legítima transmissária.

25 - A ocupação da fracção pelos RR, que são casados, é assim perfeitamente legítima,
(...)

30 - E o facto de terem um título legítimo para ocupar a fracção levará à improcedência dos pedidos formulados nas alíneas b) a f), deles se absolvendo os Réus.

31 - Aliás, como se disse anteriormente, a qualidade de arrendatária da mãe da Ré AA, bem como a validade do contrato de arrendamento celebrado com a

Conjuntura Exigente, foram sempre reconhecidas, incluindo no processo de insolvência [daquela última].

32 - Não corresponde à verdade que os RR tenham qualquer outra casa para habitação no distrito de Lisboa, o que se impugna.

(...)».

Por sua vez, notificada da contestação, a A. impugnou os documentos com ela juntos, mantendo o alegado na petição inicial, conforme requerimento de 10.02.2025 e despacho de 24.04 seguinte.

Ou seja, os RR. alegaram matéria referente a uma exceção perentória, a transmissão do arrendamento por morte do arrendatário, e a A. impugnou tal matéria factual.

A transmissão do arrendamento urbano para habitação por morte do arrendatário tem regimes jurídicos diversos em razão da data da celebração do arrendamento, conforme artigos 26.º, n.º 2, 27.º, 57.º e 59.º, n.º 1, do NRAU e 1106.º do CCivil, termos em que é relevante desde logo apurar daquela data para depois equacionar os pressupostos legais da transmissão do arrendamento por morte e, num derradeiro momento, verificar da sua alegação e prova na situação concreta submetida ao veredito do Tribunal.

No caso em apreço, embora aleguem a celebração de um contrato de arrendamento entre a antecessora da A., enquanto dona do locado, e a mãe da R., como arrendatária do mesmo, os RR. não concretizam na contestação a data da celebração daquele arrendamento, apontando genericamente para dia anterior a 11.12.2012.

Por outro lado, embora aleguem que à data do óbito da mãe da R. esta «tinha mais de 65 anos de idade», «[v]ivia» com a mãe «há mais de cinco anos» e o «RABC dos Réus (...) é inferior a 5 Retribuições Mínimas Nacionais», os RR. não esclarecem as circunstâncias de tal vivência, designadamente não indicam factualidade que permita concluir se no caso ocorria ou não uma situação de «economia comum».

Ora, tais insuficiências e imprecisões da contestação justificam a prolação de despacho pré-saneador que convide os RR. a aperfeiçoar a contestação, conforme artigo 590.º, n.ºs 2, alínea b), e 4 do CPCivil.

Dito de outro modo, uma vez que os RR. invocaram matéria de exceção perentória sem a concretizarem cabalmente em aspetos complementares justifica-se a prolação de despacho de aperfeiçoamento da contestação.

Diversamente do que sugere a decisão recorrida e alega a A., aqui Recorrida, não está em causa factualidade essencial que incumbia aos RR. alegar e que o Tribunal não pode convidar a aperfeiçoar, conforme artigo 5.º, n.º 1, do CPCivil.

No contexto vertente, essencial é a alegação do contrato de arrendamento

entre a antecessora da A. e a mãe da R., assim como a vivência desta com a sua mãe e o período de duração de tal vivência, bem como, eventualmente, a idade da R. e o RABC do respetivo agregado familiar.

Ora tal decorre da contestação, conforme artigos supra referidos.

A demais factualidade indicada configura-se como concretizadora daquela e o Tribunal pode considerá-la na sentença, conforme artigo 5.º, n.º 2, alínea b), do CPCivil, tal como pode suscitar a sua alegação em despacho de aperfeiçoamento, conforme referido artigo 590.º, n.ºs 2, alínea b) e 4, do CPCivil.

O facto do Tribunal recorrido ter proferido saneador-sentença, sem prévio aperfeiçoamento, julgando desde logo improcedente a exceção perentória deduzida, pode ser considerado como uma omissão de ato que influi na decisão da causa, conforme artigo 195.º, n.º 1, do CPCivil, posição sufragada pelos Recorrentes, ou como uma nulidade do saneador-sentença, por excesso de pronúncia, conforme artigo 615.º, n.º 1, alínea d), 2.ª parte, do CPCivil.

Em todo o caso, seja qual for o modo como se qualifique o vício, os respetivos efeitos determinam a anulação do saneador-sentença e a remessa dos autos ao Tribunal recorrido a fim de aí prosseguirem seus termos com a prolação de despacho de aperfeiçoamento, conforme indicado e o mais que o Tribunal recorrido tenha por conveniente.

Procede, pois, o recurso.

*

Quanto às custas do recurso.

Segundo o disposto nos artigos 527.º, n.ºs 1 e 2, do CPCivil e 1.º, n.º 2, do Regulamento das Custas Processuais, o recurso é considerado um «processo autónomo» para efeito de custas processuais, sendo que a decisão que julgue o recurso «condena em custas a parte que a elas houver dado causa», entendendo-se «que dá causa às custas do processo a parte vencida, na proporção que o for».

No caso, procede o recurso, pelo que a A./Recorrida decai no mesmo e, por isso, deve suportar as respetivas custas.

V. DECISÃO

Pelo exposto, julga-se procedente o recurso, termos em que anula-se a decisão recorrida e ordena-se a remessa dos autos ao Tribunal recorrido a fim de aí prosseguirem seus termos com a prolação de despacho de aperfeiçoamento, conforme indicado e o mais que o Tribunal recorrido tenha por conveniente. Custas do recurso pela A./Recorrida.

Lisboa, 19 de fevereiro de 2026

Paulo Fernandes da Silva (relator)

Inês Moura (1.ª Adjunta)

João Severino (2.º Adjunto)