

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 2728/22.5T8BCL.G1

Relator: FERNANDO BARROSO CABANELAS

Sessão: 19 Fevereiro 2026

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

IMPUGNAÇÃO DA DECISÃO SOBRE A MATÉRIA DE FACTO

ACTOS PROCESSUAIS

PRECLUSÃO

ADMISSIBILIDADE DA RECONVENÇÃO

ARGUIÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE

Sumário

1. Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição: a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados; b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida; c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.
2. No processo civil há ciclos processuais rígidos, cada um com a sua finalidade própria e formando compartimentos estanques. Por isso, os atos que não tenham lugar no ciclo próprio ficam precluídos, no caso, aqueles que deveriam ter sido alegados na contestação ao pedido reconvenicional.
3. A reconvenção é um mecanismo de cumulação de contra-pedidos, por razões de economia processual.
4. O pressuposto específico da reconvenção é a existência de uma conexão entre o objeto processual da ação pendente e o novo objeto processual.
5. Para que a arguição de inconstitucionalidade seja admitida num caso concreto, é indispensável que a norma questionada seja o fundamento da

decisão, dito de outra forma, a solução da causa deve depender necessariamente do julgamento sobre a validade dessa norma.

Texto Integral

Acordam os juízes do Tribunal da Relação de Guimarães:

I - Relatório:

AA e BB propuseram ação declarativa na forma de processo comum contra CC e mulher DD.

Alegaram, em síntese, que são donos de um prédio, o qual foi arrendado há mais de 25 anos pelo pai do autor aos réus, sendo que esse arrendamento era para fins habitacionais e de comércio. A renda mensal estipulada era de €228,03. Desde junho de 2017 que a renda não é paga. Por outro lado, os réus ocuparam o logradouro do prédio quando o arrendamento não abrange esse espaço. Mais a mais, o restaurante foi encerrado por culpa dos réus, sendo que estes permitiram que terceiros ocupassem esse espaço, sem o consentimento dos autores. Por fim, comunicaram aos réus que iriam fazer obras no locado, pedindo-lhes a sua saída, situação que os réus não permitiram.

Assim, intentaram a presente ação de despejo, invocando várias causas de resolução e peticionando o valor das rendas, acrescido dos juros respetivos, terminando do seguinte modo:

Nestes termos, nos melhores de direito, requer-se que se digne a declarar a cessação do contrato de arrendamento verbal em causa nos autos em virtude de ocorrência de justa causa, mais condenando os Réus ao pagamento do valor de € 14.788,19 (catorze mil setecentos e oitenta e oito euros e dezanove cêntimos), correspondente ao somatório das rendas em atraso e juros de mora vencidos, sem prejuízo dos que se forem vencendo até integral pagamento.

Citados, os réus contestaram alegando, em síntese, que os autores deliberadamente deixaram o locado entrar em ruína total, como se encontra atualmente, impedindo que os réus usufruam do mesmo. Apesar das diversas interpelações, os autores nada fizeram. Por isso, tiveram que abandonar o locado. Deste modo, exigem que os senhorios realizem as obras e que lhes devolvam as rendas que pagaram de 2011 até 2017 por não terem usufruído do locado. Mais alegam danos patrimoniais (designadamente lucros cessantes e despesas com o atual arrendamento) e não patrimoniais que toda esta situação criada pelos autores deu causa. Por fim, invocaram que os autores

litigam de má-fé.

Assim, terminaram deduzindo reconvenção nos seguintes termos:

Deve a reconvenção ser julgada provada e procedente e, em consequência, os autores condenados:

A – A Repararem o prédio urbano objeto do contrato de arrendamento, realizando todas as obras de reparação e conservação necessárias para que o imóvel apresente condições de habitabilidade e segurança, de forma a garantir o fim do contrato – comércio no rés-do-chão e habitação no primeiro andar;

B – A Executarem as obras no prazo de seis meses, contados do trânsito em julgado da respetiva sentença;

C – Numa sanção pecuniária compulsória diária, nunca inferior a €150,00 cento e cinquenta euros, nos termos do disposto no artigo 829º-A, do Código Civil, por cada dia de atraso na conclusão das obras.

D – Numa indemnização nunca inferior a €25.000,00 – vinte e cinco mil euros, correspondente aos danos não patrimoniais sofridos pelos réus, que pela sua gravidade merecem a tutela do direito, e devem ser computados em montante nunca inferior a €12.500,00 – doze mil e quinhentos euros, para cada um.

E – A pagar aos réus uma indemnização no montante de €16.694,00 euros, correspondentes às 68 rendas aludidas, que os autores devem ser condenados a restituir aos réus, em virtude de se encontraram impedidos de usufruir do locado, por motivo única e exclusivamente imputável aos autores, desde novembro de 2011 até junho de 2017.

F – A pagar aos réus uma indemnização nunca inferior a €151.800,00 euros, correspondente aos lucros e rendimentos do trabalho que os réus deixaram de auferir no estabelecimento comercial, sito no rés-do-chão do locado (138 meses contados desde novembro de 2011, até abril de 2023, a multiplicar pelo valor médio de € 550,00 euros), ou seja, € 75.900,00 euros, para cada um dos réus.

G – Pagar aos réus todos os prejuízos patrimoniais e não patrimoniais decorrentes do facto de não poderem usufruir do locado, quer da parte comercial, quer da parte habitacional, desde a presente data até conclusão das obras pelos autores, prejuízos a liquidar em sede de execução de sentença.

H – A pagar aos réus o montante de €62.100,00 euros, indemnização correspondente a 138 meses de renda até à presente data, que os réus deixaram de auferir pela locação do seu prédio próprio que habitam, consequência da conduta dos autores.

I - Condenação dos autores como litigantes de má-fé, no pagamento de multa ao tribunal e no pagamento aos réus de indemnização nunca inferior a € 3.500,00 euros.

Os Autores apresentaram réplica onde, em síntese, impugnaram o alegado pelos réus.

Foi dispensada a audiência prévia, tendo sido proferido despacho saneador onde se enunciou o objeto do litígio e onde se elencaram os temas da prova (*Apurar se os autores são proprietários do prédio locado; Apurar a data e os termos desse contrato de arrendamento; Apurar se os réus permitiram que terceiros ocupassem o locado, sem o consentimento dos autores; Apurar o estado físico do locado, ao longo dos anos, o comportamento das partes perante isso, e se o mesmo carece de obras e qual o valor das mesmas; Apurar os danos não patrimoniais sofridos pelos réus por força da conduta dos autores; Apurar os danos patrimoniais sofridos pelos réus por força da conduta dos autores; Apurar se as partes litigam de má-fé*).

Procedeu-se à realização da audiência final.

Foi prolatada sentença com o seguinte dispositivo:

“Pelo exposto, tendo em atenção as considerações produzidas e as normas legais citadas, decido:

- a) Absolver os réus dos pedidos;*
- b) Condenar os autores a, num prazo de 1 ano, repararem o prédio urbano objeto do contrato de arrendamento mencionado nos pontos 1 e 11 dos factos provados, realizando todas as obras de reparação para que o imóvel apresente condições que assegurem as finalidades do contrato;*
- c) Condenar os autores a pagarem ao réu a quantia de €2.500,00;*
- d) Condenar os autores a pagarem à ré a quantia de €2.500,00;*
- e) Condenar os autores a pagarem aos réus a quantia de €25.000,00;*
- f) Absolver os autores dos demais pedidos reconventionais;*
- g) Absolver as partes do pedido de condenação como litigantes de má fé;*
- h) Condenar os autores e réus a meias nas custas do processo.*

Registe e notifique.

Após trânsito, devolva o processo administrativo ao Município”

Inconformados com a decisão, os autores apelaram, formulando as seguintes conclusões sintetizadas, após prévio despacho para o efeito:

«1. A ação de despejo movida pelos Autores (Apelantes) fundamenta-se no não pagamento das rendas devidas pelos locatários (Apelados) desde 2016. Por isso, é solicitado o despejo e a entrega do imóvel, bem como o pagamento das rendas em atraso, incluindo a penalização pela mora decorrente do

incumprimento das obrigações contratuais pelos Apelados.

2. A sentença recorrida violou o princípio da imparcialidade, por ter fundamentado a decisão em factos não evidenciados, culminando numa penalização objetiva e subjetivamente impossível, em desacordo com os artigos 790.º e 791.º do Código Civil, o que a torna nula. Além disso, a decisão concentrou-se no pedido reconvenicional, deixando de apreciar prioritariamente a petição inicial, como seria devido.

3. A sentença absolveu os apelados do pagamento das rendas e ainda impôs aos apelantes uma obrigação abusiva, nos termos do artigo 334.º do Código Civil, ao determinar a realização de obras no imóvel locado. Tal obrigação é inviável, porque o imóvel encontra-se em estado de ruína, exigindo uma reconstrução completa, envolvendo custos na ordem de centenas de milhares de euros e um prazo de execução incompatível com o prazo de um ano fixado pelo tribunal e que determina a paralisação dos efeitos de direitos exercidos de forma abusiva.

4. A situação agrava-se pelo facto de o imóvel estar localizado em zona histórica de ..., onde qualquer intervenção está sujeita a um processo moroso, com exigências urbanísticas rigorosas e um período de licenciamento que, por si só, pode demorar cerca de quatro meses, além da elaboração de projetos técnicos especializados.

5.º Uma correta apreciação das peças processuais e uma livre valoração da prova, como impõe o artigo 607.º do CPC, teria conduzido à declaração da ilegitimidade da Apelada DD, que não celebrou o contrato de trespasse de 1989, não é locatária, não era cônjuge do Apelado à data, e não detém qualquer interesse relevante na relação controvertida, nos termos do artigo 30.º do CPC.

6.º - A exceção de ilegitimidade apenas foi invocada pelos Apelados após terem acesso ao contrato de trespasse, sem que o tribunal a quo tivesse emitido qualquer pronúncia, pelo que o tribunal a quo aderiu acriticamente à tese dos Apelados, conduzindo a uma decisão parcial e penalizadora para os Apelantes.

7.º - Em 11 de abril de 2003, CC notificou os Apelados para efeitos de exercício do direito de preferência relativo ao trespasse do rés-do-chão e 1.º andar, tal prova demonstra que não existem dois contratos distintos (um verbal comercial e outro habitacional), mas sim um único arrendamento comercial, como resulta da documentação junta.

8.º - A trespassária era uma sociedade de restauração, composta por profissionais experientes, que não teria oferecido €187.000,00 para transmissão da posição de arrendatário se o imóvel não estivesse apto para o exercício dessa atividade, sendo que o tribunal “a quo” desvalorizou este

contrato e acabou por deturpar e violar o artigo 1112.º do Código Civil, ao concluir que o imóvel se destinava simultaneamente a restauração (R/C) e habitação (1.º andar).

9.º – Os Apelados deduziram pedido reconvenicional, reclamando obras no locado, devolução de rendas pagas entre 2012 e 2015, indemnizações por lucros cessantes, despesas com outro arrendamento e ainda responsabilidade civil contratual e sanção pecuniária compulsória (artigos 800.º, e segs. e 829.º-A do CC).

10.º – Porém, a presente ação é uma ação de despejo por falta de pagamento de rendas, facto provado e que constitui fundamento para resolução e indemnização por mora (artigos 1038.º, alínea a), e 1083.º, n.º 3, do CC).

11.º – O pedido reconvenicional é totalmente dependente da petição inicial, tratando-se de matéria autónoma, com tramitações distintas e que não foi objeto de adequada apreciação nos termos dos artigos 37.º, n.ºs 2 e 3, e 266.º, n.º 3, do CPC. Por isso, é inadmissível e deveria ter sido rejeitado.

12 – A ilegitimidade da Apelada não foi esclarecida nem pelo Apelado nem apreciada pelo tribunal, que ignorou o dever de cooperação das partes e limitou-se a justificar o não pagamento das rendas e o abandono do imóvel, adotando uma postura parcial.

13º – A relação locatícia deriva exclusivamente do contrato de trespasse celebrado em 1989, relativo ao imóvel sito na Rua ..., esquina com o Largo ..., com entradas por ambas as artérias. O próprio Apelado declarou posteriormente que a entrada principal se fazia pelo Largo

14.º – A correspondência e documentos existentes confirmam que o trespasse abrangia o R/C e o 1.º andar, reforçando que o arrendamento é exclusivamente comercial. A interpretação dada pelo tribunal a quo contraria a prova documental e a lei.

15.º – Os Apelados ampliaram o pedido reconvenicional para além do objeto da ação, exigindo indemnizações incompatíveis com o âmbito de uma ação de despejo e com a sua própria posição contratual.

16.º – Dado que o pedido reconvenicional só pode existir em dependência direta da PI – e aqui extravasa totalmente esse limite – o mesmo é inadmissível nos termos do artigo 266.º, n.º 3, do CPC.

17.º – O tribunal *a quo* não tenta sequer fundamentar porque ignora os pedidos dos apelantes, não obstante, estarem provados, até, por confissão, pelo que a decisão é nula, por violação do disposto no artigo 615º, nº 1, alíneas c) e d) do CPC,

18.º - A sentença recorrida viola o princípio da imparcialidade, por ter decidido com base em factos não evidenciados e numa interpretação desconforme da prova produzida, conduzindo a uma penalização objetiva e

subjetivamente impossível nos termos dos artigos 790.º e 791.º do Código Civil, o que a torna nula.

19.º - A decisão inicia e termina pela apreciação do pedido reconvenicional, omitindo a análise prioritária da petição inicial, desrespeitando a estrutura lógica e legal do processo e revelando parcialidade na valoração da matéria apreciada.

20.º - A sentença absolveu os Apelados do pagamento das rendas e simultaneamente condenou os Apelantes a uma obrigação manifestamente abusiva, proibida pelo artigo 334.º do Código Civil, ao impor a realização de obras que equivalem à construção de um novo imóvel, tendo o tribunal “a quo” ignorado o contrato de trespasse, os recibos e requerimentos dos apelantes, tendo confundido prova pericial com vistorias camarárias dando-lhes igual valor apesar das periciais se fundamentarem em conhecimentos técnicos e científicos, e valorizou depoimentos de testemunhas capazes de persuadir, desconsiderando outros relevantes, como o de EE, que comprovou a recusa do apelado em permitir obras no imóvel, demonstrando conhecimento e rigor, sem, contudo, conseguir convencer o tribunal por falta de persuasão.

21.º - O imóvel encontra-se em estado de ruína, devido ao abandono pelos locatários, tornando materialmente impossível qualquer reparação no prazo de um ano fixado na sentença, violando os artigos 334.º e 790.º do CC,

22.º - A convicção do tribunal deve basear-se na conjugação de dados objetivos, incluindo prova documental corretamente valorizada e uma apreciação livre das declarações das testemunhas, para aferir credibilidade; a sentença a quo errou ao fundamentar a ação de despejo, cuja causa principal é o não pagamento tempestivo das rendas desde 2017, incumprimento reiterado e grave que legitima os locadores a requerer a resolução do contrato de arrendamento, nos termos dos artigos 1031.º, 1038.º, 1039.º, 1083.º e 1084.º do Código Civil.

23.º - A impossibilidade de obras neste é ainda agravada pelo facto de o imóvel se situar em zona histórica de ..., onde o procedimento de licenciamento é complexo e moroso, exigindo estudos técnicos e um prazo médio de quatro meses apenas para aprovação municipal, tornando inexequível a ordem judicial.

24.º - A desproporção é evidente: quando reconstruído, o imóvel terá um valor de mercado próximo de um milhão de euros, enquanto a renda mensal é de apenas €241,03, revelando manifesta injustiça e violação do princípio da boa-fé.

25.º - A correta valoração da prova, imposta pelo artigo 607.º do CPC, demonstraria a ilegitimidade da Apelada DD, que não celebrou o trespasse, não é locatária e não tem relação jurídica com o objeto da causa (artigo 30.º

do CPC), ilegitimidade nunca apreciada pelo tribunal.

26.º – Toda a documentação junta, incluindo a notificação de 2003 para exercício de preferência, demonstra que existe apenas um contrato de arrendamento comercial, abrangendo rés-do-chão e 1.º andar, celebrado no âmbito do trespasse de 1989, contrariando a tese de arrendamento misto adotada pelo tribunal.

27.º – A sentença violou o artigo 1112.º do Código Civil, ao presumir uma duplicidade de contratos (comercial e habitacional), inexistente na prova documental e contrariada pelos próprios atos dos Apelados.

28.º – Os Apelados formularam pedido reconvenicional com pretensões totalmente alheias ao objeto da ação — pedidos de obras, indemnizações, devolução de rendas, lucros cessantes e sanção pecuniária compulsória — excedendo o quadro legal permitido numa ação de despejo por falta de pagamento de rendas, sendo certo que o imóvel começou a degradar-se de forma gradual, na posse dos Apelados desde 2012, sem causa justificável nos autos, e os Apelados nunca comunicaram necessidade de obras, mantendo o locado em sua posse, usufruindo dele e realizando atos de propriedade, configurando negligência grosseira cuja consequência foi premiada pelo tribunal a quo, nos termos do artigo 570.º do Código Civil.

29.º – O pedido reconvenicional carece de admissibilidade, por ser independente da causa de pedir da ação principal e violar os artigos 37.º, n.ºs 2 e 3, e 266.º, n.º 3, do CPC, devendo, portanto, ter sido liminarmente rejeitado.

30.º – Assim, a sentença recorrida padece de erro de julgamento, nulidades processuais, violação do princípio da imparcialidade e aplicação abusiva de normas jurídicas, motivo pelo qual deve ser revogada na totalidade, com consequente improcedência do pedido reconvenicional e procedência integral da ação de despejo.

Nestes termos e nos melhores de Direito, deve o presente recurso ser admitido e, em consequência, ser julgado provido e procedente, merecendo, por via disso, o douto provimento, com a revogação da sentença recorrida e sua substituição por decisão que declare:

a) A ilegitimidade da Apelada DD;

b) A nulidade da douta decisão a quo, por omissão do dever de pronúncia;

c) A nulidade da douta decisão a quo, por falta de fundamentação adequada;

d) A nulidade da douta decisão a quo, em razão da contradição entre a fundamentação e a decisão proferida;

e) O erro no exercício do poder/dever do tribunal de apreciar livremente a prova;

f) A ilegalidade na formação da convicção do tribunal a quo;
g) O erro na fundamentação de Direito;
h) A inconstitucionalidade da dita sentença a quo, por violação do disposto nos artigos 207, nº 1, 292º, nos. 1 e 2, 32º, nº 1, 20º, nos. 1, 4 e 5, 18º, nos. 1 e 2, 3º, e 89º ab), todos da Constituição da República Portuguesa.

Seguindo-se os ulteriores termos legais.

Decidindo desta forma, estarão v. Exas. a fazer, aliás, como é hábito JUSTIÇA»
Foram apresentadas contra-alegações pugnando pela manutenção do decidido. Os autos foram aos vistos dos excelentíssimos adjuntos.

II - Questões a decidir:

Nos termos do disposto nos artºs 608º, nº2, 609º, nº1, 635º, nº4, e 639º, do CPC, as questões a decidir em sede de recurso são delimitadas pelas conclusões das respetivas alegações, sem prejuízo daquelas que o tribunal deve conhecer oficiosamente, não sendo admissível o conhecimento de questões que extravasem as conclusões de recurso, salvo se de conhecimento oficioso.

As questões a decidir são, assim, apurar da possibilidade de conhecimento da exceção de ilegitimidade da ré, da existência de nulidades da sentença, da admissibilidade do pedido reconvenicional, de erro de julgamento na sentença, da existência de abuso de direito, e da inconstitucionalidade da decisão.

III - Fundamentação:

A. Fundamentos de facto:

- 1) Por acordo verbal celebrado entre o pai do Autor, que entretanto faleceu, e os Réus, aquele deu a estes de arrendamento o prédio imóvel destinado a habitação e comércio, sito no Largo ..., da freguesia e concelho ..., para fins habitacionais e comércio.
- 2) Sendo que, como contrapartida pela utilização do imóvel, as partes outorgaram a obrigação de pagamento por parte dos Réus de uma renda mensal no valor de €248,03, em Junho de 2017, através de transferência bancária.
- 3) Desde Junho de 2017, que os réus deixaram de pagar a renda.
- 4) Os réus ocupam o logradouro daquele prédio.

- 5) Ocorreu uma vistoria por parte da autarquia ao locado a 28-12-2007.
- 6) Em Janeiro de 2012, devido ao agravamento do estado do edifício locado, falta de entrega dos recibos da renda desde Janeiro de 2008, os réus por carta registada, datada de 06 de Janeiro, 2012, comunicaram aos autores que iriam depositar as rendas na Banco 1....
- 7) Depósitos de rendas na Banco 1... que foram realizados desde Novembro de 2011 até Junho de 2017.
- 8) Devido a pedido dos réus junto da CM..., em 30-7-2015, foi efectuada nova vistoria pela CM..., cujo auto aqui se dá por reproduzido, sendo que do mesmo se concluiu pelo avançado estado de degradação do locado.
- 9) Os aqui Autores são proprietários do imóvel destinado a habitação e comércio, inscrito no registo predial sob o n.º ...10, freguesia ..., e com a inscrição matricial ...19.
- 10) O arrendamento foi celebrado em 1986, e por tempo indeterminado.
- 11) Arrendamento que teve como objecto o prédio urbano sito no Largo ..., ..., constituído por rés-do-chão e logradouro nas traseiras, destinado a comércio e restauração, e o primeiro andar destinado a habitação dos réus, com duas entradas: uma pela Rua ... e outra pelo Largo
- 12) Por força deste acordo, os réus passaram a habitar o locado e passaram a explorar um restaurante denominado de Restaurante
- 13) Os autores foram interpelados para a realização de obras no local, quer pelos arrendatários, quer pela Câmara Municipal ..., e nada fizeram.
- 14) A ausência de obras fez com que o edifício entrasse num estado de quase ruína total, o que impediu os réus de continuarem a explorar o restaurante e a viverem no local.
- 15) Nessa sequência, numa primeira fase os réus começaram a depositar as rendas na Banco 1... como supra referido.
- 16) Posteriormente a Junho de 2017, e após os autores conseguirem levantar as rendas depositadas, os réus comunicaram aos autores que não pagariam a renda até que os autores levassem a efeitos as obras necessárias.
- 17) Os autores, em Outubro de 2007, face ao estado em que se encontrava o edifício, solicitaram à Câmara Municipal ... que realizasse uma vistoria.
- 18) A mesma foi realizada e as partes foram notificadas do seu resultado, por ofício da CM... datado de 8 de Janeiro de 2008, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, designadamente que “Ao nível do andar, o interior do edifício encontra-se muito degradado, nomeadamente, paredes divisórias, pavimentos e tectos, que apresentam humidades e bolores resultantes de infiltrações, verificando-se que alguns elementos evidenciam ruína eminente”. “o andar do edifício não possui condições mínimas de habitabilidade e salubridade” “relativamente ao rés-do-chão, onde se encontra instalado um

estabelecimento de restauração, é visível a cedência do tecto (pavimento do andar), na zona onde estão colocadas as mesas”. “O proprietário deverá ser notificado para em 90 dias executar as obras de conservação necessárias, por forma a garantir as condições de segurança e salubridade”.

19) Por força da ausência de qualquer obra no local, este acabou por ruir parcialmente, impedindo o uso para os fins acordados.

20) Devido ao grave estado de degradação de todo o locado e de ruína parcial, os réus encerraram o estabelecimento comercial, definitivamente, no início do ano de 2012 (em 2008, o restaurante foi encerrado, passando a café), deixando assim de obter rendimento do mesmo, e deixaram também de habitar o andar em data anterior a 2012, dado o perigo de ruína total, até porque o estado de degradação colocava em risco a integridade física e saúde dos réus e dos clientes do “Restaurante ...”.

21) A 30-7-2015, nova vistoria realizou a CM de ... ao local, onde foi constatado nenhuma obra ter sido realizada pelos autores no local.

22) Actualmente, o telhado ruiu parcialmente, tal como os tectos do primeiro andar, o tecto do rés-do-chão, onde se encontra instalado o estabelecimento comercial, apresenta risco de ruína total a qualquer momento, os pavimentos e tectos colapsaram, as carpintarias e rebocos interiores, devido à entrada da humidade e chuvas, encontram-se danificados e degradados, e as janelas em madeira apodreceram.

23) Nessa sequência, os sistemas eléctricos e de pichelaria foram danificados, os rebocos exteriores das fachadas do locado encontram-se em queda, com risco para a segurança das pessoas que transitam no passeio.

24) Os réus, a 21.02.2020, apresentaram à Câmara Municipal ... um pedido de licenciamento para um projecto de reabilitação daquele imóvel, o qual foi indeferido nesse mesmo ano.

25) A realização de obras no local demorará, no mínimo, 1 ano.

26) Toda esta situação acarretou para os réus preocupações, aborrecimentos e incómodos.

27) Os réus depositaram, na Banco 1..., em rendas, o montante de €16.116,89.

28) O “Restaurante ...” localizava-se na zona histórica da cidade ..., em frente ao edifício da Câmara Municipal

29) Neste estabelecimento comercial trabalhavam ambos os réus, sendo a ré mulher a cozinheira.

30) Serviam refeições ao almoço, jantar e petiscos durante toda a tarde.

31) Este restaurante era ponto de passagem para os peregrinos que faziam o caminho de Santiago.

Factos Não Provados

- a) O arrendamento supra mencionado foi celebrado pelo prazo de um ano, renovável por iguais períodos no caso de não existir denúncia ou oposição à renovação no seu termo.
- b) Os Réus, à revelia de qualquer autorização do senhorio, permitiram que terceiros utilizassem a parte do prédio destinada a comércio para serviços de contabilidade e solicitação.
- c) Os Réus não mantiveram o restaurante em condições de higiene e salubridade, nem tampouco o equiparam, pelo que o mesmo foi encerrado por imposição da ASAE, em finais do ano de 2007.
- d) Com o intento de realizar obras de conservação e remodelação do imóvel, os Autores comunicaram aos Réus tal desígnio, solicitando, em consequência, a saída destes do imóvel para que as obras fossem executadas.
- e) Os Réus impediram a realização de tais obras, barrando a entrada ao empreiteiro a quem a obra havia sido adjudicada.
- f) Os autores diligenciam no sentido de realizar obras desde 2007.
- g) A 20 de agosto de 2007 a Câmara Municipal ... emitiu um alvará de licença de ocupação da via pública por motivo de obras, para o locado em questão nestes autos.
- h) Os réus sempre protelaram e impediram qualquer responsável por levar a cabo as adjudicadas empreitadas de entrar no locado e tão pouco proceder a qualquer reparação.
- i) Os Autores não conseguiam entrar no locado para ir acompanhando o evoluir da necessidade de obras de manutenção, uma vez que os réus se apropriaram do logradouro e, portanto, não conseguiam os Autores aceder ao locado interiormente.
- j) Os Autores é que, numa última tentativa de dirimir as quezílias, enviaram uma carta ao réu a 28 de fevereiro de 2019.
- k) O “Restaurante ...” era um dos estabelecimentos comerciais de restauração mais antigos e conhecidos de
- l) Por terem deixado de habitar o primeiro andar, os réus tiveram de se deslocar para outro local, a cerca de 6 quilómetros de ..., o que causou e causa inúmeros transtornos e incómodos.
- m) A autora mulher entrou em depressão com toda esta situação.
- n) Os réus, habituados a conviver diariamente com os clientes do estabelecimento comercial, tornaram-se pessoas isoladas e tristes.
- o) O restaurante era a única fonte de rendimento dos réus.
- p) Esta actividade de restauração e café que os réus exerciam no rés-do-chão do locado, permitia no mínimo liquidar todas as despesas do estabelecimento

comercial, tais como, água, electricidade, gás, fornecedores e impostos, e aos réus retirarem um salário mínimo nacional para cada um.

q) Por terem saído do local, os réus deslocaram-se para prédio urbano de que são proprietários na freguesia ..., ..., com tipologia T 2, a cerca de seis quilómetros de

r) Prédio que iam destinar ao mercado de arrendamento, auferindo em média mensal um valor nunca inferior a €450,00.

s) Um locado com tipologia T2, atinge hoje em ..., valores mensais de 700,00 euros, no mínimo.

B. Fundamentos de direito.

Previamente à análise do presente recurso, impõem-se quatro considerações.

A primeira é a de que a matéria de facto **não foi impugnada**, nada constando das conclusões a este respeito, o que determina a vinculação da apreciação jurídica a fazer à factualidade fixada e uma apreciação necessária sucinta.

Recordemos que a impugnação da matéria de facto tem de ser expressamente invocada e pressupõe a observância de certos requisitos:

Nos termos do artigo 640º, nº 1, do Código de Processo Civil, “Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

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

Resulta desta norma que ao apelante se impõem diversos ónus em sede de impugnação da decisão de facto, sendo o primeiro o ónus de fundamentar a discordância quanto à decisão de facto proferida, o que implica a análise crítica da valoração da prova feita em primeira instância, tendo como ponto de partida a totalidade da prova produzida.

No que toca à especificação dos meios probatórios, estabelece o artigo 640º, nº2, alínea a), que: “Quando os meios probatórios invocados tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes”.

A segunda, é a de que na apreciação do recurso há que não confundir questões com argumentos, razões ou motivos explanados pelos recorrentes em

defesa da sua posição, razão pela qual não há que dar uma resposta individualizada a todas as alíneas das conclusões do recurso.

A terceira, que os recorrentes desrespeitaram nas suas alegações de recurso (e respetivas conclusões) a precedência imposta pelo artº 608º, nº 1 e 2 do CPC *ex vi* artº 663º, nº2, do mesmo diploma. Ao invés, e com todo o respeito o dizemos, fizeram alegações erráticas, repetindo ao longo das conclusões algumas delas (vg. a questão da ilegitimidade da autora e a natureza do contrato celebrado).

A quarta, é a de que neste recurso não podem ser conhecidas questões “*ex novo*” (salvo as que forem de conhecimento oficioso), designadamente relativas à oposição ao pedido reconvenicional, por força do princípio da preclusão da defesa.

Assente o supra exposto, importa apreciar as pretensões dos recorrentes, seguindo a sua ordem de alegação, a despeito de formalmente incorreta, por razões de coerência expositiva.

Os apelantes começaram por fazer um conjunto de considerações genéricas e conclusivas (conclusões 1ª a 3ª), imputando ao tribunal recorrido uma violação do princípio da imparcialidade (?), e defendendo a impossibilidade objetiva e subjetiva da decisão prolatada, com a consequente nulidade da mesma.

Todavia, em parte nenhuma da réplica a questão da alegada violação dos artigos 790º e 791º do Código Civil foi suscitada, como também não o foi a questão do alegado abuso de direito, decorrente do estado de ruína do imóvel. Um princípio basilar do processo civil é o da autorresponsabilização das partes.

Como referiu Manuel de Andrade, as partes é que têm de deduzir e fazer valer os meios de ataque e de defesa que lhes correspondam, suportando uma decisão adversa, caso omitam alguma. A negligência ou inépcia das partes redundava inevitavelmente em prejuízo delas porque não pode ser suprida pela iniciativa e atividade do juiz.

Há ciclos processuais rígidos, cada um com a sua finalidade própria e formando compartimentos estanques. Por isso, os atos que não tenham lugar no ciclo próprio ficam precludidos, no caso, aqueles que deveriam ter sido alegados na contestação ao pedido reconvenicional.

Igual opinião tem Lebre de Freitas (Introdução ao Processo Civil, Coimbra Editora, 1996, pp. 138 a 141) quando diz que a autorresponsabilidade das partes exprime-se na consequência negativa (desvantagem ou perda de vantagem) decorrente da omissão do ato.

Como é de meridiana clareza, não pode ser processualmente inócua, em termos de consequências, a passividade das partes, muito menos fundada

numa expectativa de que o juiz vá suprir as suas omissões.

Citando o AcSTJ de 12/11/2002, processo nº 012A2876, disponível em www.dgsi.pt, a despeito do princípio da cooperação, “não podem as partes esperar do tribunal uma intervenção adjuvante ao longo e a cada momento do iter processual. Seria isto, além do mais, a porta aberta à perpetuação do processo”.

O mesmo STJ expressou igual jurisprudência no AcSTJ de 11 de julho de 2013, processo nº 6961/08.4TBALM-B.L1.S1, igualmente disponível em www.dgsi.pt: “Os princípios da cooperação e da boa fé processual, não se podem sobrepor, neste caso, ao princípio da auto responsabilização das partes, o qual impõe que os interessados conduzam o processo assumindo eles próprios os riscos daí advenientes, devendo deduzir os competentes meios para fazer valer os seus direitos na altura própria, sob pena de serem eles a sofrer as consequências da sua inatividade e ao princípio da preclusão, do qual resulta que os atos a praticar pelas partes o tenham de ser na altura própria, isto é, nas fases processuais legalmente definidas.”

Inexiste, assim, qualquer nulidade da decisão.

Por outro lado, no que tange à alegada violação do princípio da imparcialidade do tribunal recorrido, além de ser uma alegação desacompanhada de factos concretos que a revelem, sempre teria sido facultado aos apelantes terem oportunamente lançado mão da faculdade conferida pelos artigos 119º e seguintes do CPC. O que não fizeram.

No que tange à alegada exceção de ilegitimidade da ré DD (conclusões 5ª e 6ª), invocada no requerimento de 21 de junho de 2025, resulta da ata de julgamento de 26 de junho de 2025 o seguinte:

*“Declarada reaberta a audiência, quando eram 09:50 horas, o Meritíssimo Senhor Juiz passou a admitir a junção dos requerimentos entrados em 06-06 e 17-06, face à não oposição das contrapartes; quanto ao requerimento de 21-06, pelo ilustre mandatário dos réus foi dito não prescindir do prazo de vista em curso, **sendo que pelo ilustre mandatário apresentante foi dito que a autora retira tal requerimento.**”*

Sem necessidade de considerações adicionais, diremos ainda assim, somente, que sempre resultaria da factualidade provada que o prédio também foi dado de arrendamento à ré (facto provado nº 1, não impugnado), e que a ré passou a habitar o locado (factos provados nºs 11 e 12, não impugnados), o que sempre importaria a presença da ré na lide (artº 34º do CPC).

Inexiste, assim, qualquer ilegitimidade da ré.

No que tange à alegada inexistência de dois contratos distintos, mas sim um único arrendamento comercial (conclusões 7ª e 8ª), a matéria de facto não foi impugnada e resulta claramente da factualidade provada (facto provado nºs 1, 11 e 12) que o locado era destinado a habitação e comércio.

Carece, assim, de sentido, a alegada violação do artigo 1112º do Código Civil.

No que tange à alegada inadmissibilidade do pedido reconvenicional (conclusões 10ª e 11ª), os autores não se opuseram à admissibilidade processual do mesmo no momento processual azado, sendo certo que na réplica nada alegaram a este respeito, tendo o mesmo sido admitido, valendo aqui as considerações que supra fizemos sobre a preclusão dos meios de defesa.

Sobre a questão da alegada ilegitimidade da ré (conclusão 12ª), já acima nos pronunciámos.

No que se refere à natureza do arrendamento (conclusões 13ª e 14ª), já também nos pronunciámos, lembrando aqui que a matéria de facto não foi impugnada.

Novamente no que se refere à alegada inadmissibilidade do pedido reconvenicional (conclusões 15ª e 16ª), mais uma vez, trata-se de questão já anteriormente alegada e decidida. Mas, acrescentaremos algo sobre os pressupostos, em tese, da admissibilidade do pedido reconvenicional, que permitirá aos recorrentes tirarem as suas próprias conclusões.

Dispõe o artº 266º, nº1, do CPC, que o réu pode, em reconvenção, deduzir pedidos contra o autor.

2 - A reconvenção é admissível nos seguintes casos:

- a) Quando o pedido do réu emerge do facto jurídico que serve de fundamento à ação ou à defesa;
- b) Quando o réu se propõe tornar efetivo o direito a benfeitorias ou despesas relativas à coisa cuja entrega lhe é pedida;
- c) Quando o réu pretende o reconhecimento de um crédito, seja para obter a compensação seja para obter o pagamento do valor em que o crédito invocado excede o do autor;
- d) Quando o pedido do réu tende a conseguir, em seu benefício, o mesmo efeito jurídico que o autor se propõe obter.

3 - Não é admissível a reconvenção, quando ao pedido do réu corresponda uma forma de processo diferente da que corresponde ao pedido do autor, salvo se o juiz a autorizar, nos termos previstos nos nºs 2 e 3 do artº 37º, com as necessárias adaptações.

4 - Se o pedido reconvenicional envolver outros sujeitos que, de acordo com os critérios gerais aplicáveis à pluralidade de partes possam associar-se ao

reconvinte ou ao reconvindo, pode o réu suscitar a respetiva intervenção.

5 - No caso previsto no número anterior e não se tratando de litisconsórcio necessário, se o tribunal entender que, não obstante a verificação dos requisitos da reconvenção, há inconveniente grave na instrução, discussão e julgamento conjuntos, determina em despacho fundamentado a absolvição da instância quanto ao pedido reconvenicional de quem não seja parte primitiva na causa, aplicando-se o disposto no nº5 do artigo 37º.

6 - A improcedência da ação e a absolvição do réu da instância não obstam à apreciação do pedido reconvenicional regularmente deduzido, salvo quando este seja dependente do formulado pelo autor.

Francisco Manuel Lucas Ferreira de Almeida (Direito Processual Civil, vol. II, Almedina, 2015, pág. 149) apresenta algumas notas caracterizadoras da reconvenção, distinguindo-a da defesa por exceção. Se o réu aproveita o articulado da contestação para operar uma modificação objetiva da instância, deduzindo um pedido que se perfile em substância (que não apenas formalmente) como autónomo relativamente ao pedido principal (formulado pelo autor), visando através dele obter a condenação do autor nesse novo pedido, ultrapassará uma postura ou atitude simplesmente defensional, pois que acrescentará algo de inovatório (relativamente ao pedido principal), dizendo-se em tal eventualidade que se defendeu, ou melhor, que contra-atacou através de reconvenção. Deste modo, quando o pedido formulado pelo réu (na contestação) constituir uma decorrência lógica e necessária da sua oposição, não pode ele ser considerado como reconvenção mas como mera defesa; mas se esse pedido consubstanciar uma verdadeira pretensão autónoma deduzida pelo réu contra o autor, estaremos perante um pedido reconvenicional.

Como ensina Rui Pinto (Código de Processo Civil, Anotado, Volume I, Almedina, 2018, págs. 399-416), a reconvenção é um mecanismo de cumulação de contra-pedidos, por razões de economia processual. O réu tem nela uma alternativa à instauração de ação autónoma por meio de uma contra-ação facultativa, não constituindo um ónus.

O pressuposto específico da reconvenção é a existência de uma conexão entre o objeto processual da ação pendente e o novo objeto processual.

Em segundo lugar, como toda a cumulação de objetos processuais, a reconvenção exige o cumprimento dos pressupostos comuns de compatibilidade processual quanto à forma de processo (cfr. nº2 do artigo) e quanto à competência absoluta (cfr. artigos 555º, nº1, segunda parte, e 37º, nº1), e de compatibilidade material entre os pedidos deduzidos do réu nos termos do artigo 555º.

Finalmente, apesar de gerais, as disposições do artigo 266º não determinam só por si que, qualquer que seja a ação, caiba sempre reconvenção. Deve verificar-se a admissibilidade procedimental da reconvenção.

Vejamos.

Da alegada subsunção ao disposto no artº 266º, nº2, a), do CPC: Quando o pedido do réu emerge do facto jurídico que serve de fundamento à ação ou à defesa.

O já citado Rui Pinto (op. cit., pág. 401) refere que o Código de Processo Civil faz uso de três aceções de causa de pedir: ampla, restrita e mínima, sendo este último o conceito utilizado em sede de reconvenção, quando se permite que o réu deduza um pedido que emerge do facto jurídico que serve de fundamento à ação ou à defesa. Por exemplo, o autor pede a condenação do réu no pagamento do preço de compra e o réu reconvém, pedindo a redução do preço por alteração das circunstâncias: se é certo que o facto jurídico comum a ambas as pretensões é o contrato, porém, do lado do autor a sua causa de pedir *proprio sensu* é a aquisição da titularidade do direito ao preço através do contrato (o que apenas pode ser alegado para a procedência da sua pretensão, mas não para a pretensão do réu). Trata-se de um conceito mais impreciso de causa de pedir e que, por isso, é apenas usado para trazer à causa outros objetos processuais, justificados por ganhos de economia processual.

Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa (Código de Processo Civil Anotado, vol. I, Almedina, 2018, pág. 302) referem que o facto jurídico que serve de fundamento à ação constitui o ato ou relação jurídica cuja invocação sustenta o pedido formulado, como ocorre com a invocação de um direito emergente de um contrato, o qual também pode ser invocado pelo réu para sustentar uma diversa pretensão dirigida contra o autor.

O facto jurídico que serve de sustentação à defesa envolve essencialmente a matéria de exceção, mas poderá igualmente assentar em factos que integrem a impugnação especificada dos fundamentos da ação. Nestes casos, o réu aproveita a defesa não apenas para se defender da pretensão do autor, mas ainda para sustentar nos mesmos factos uma pretensão autónoma contra aquele. Mariana França Gouveia, “A causa de pedir na ação declarativa”, pág. 270, afirma que “...a causa de pedir, para efeitos de admissibilidade de reconvenção, deve ser definida através do facto principal comum a ambas as pretensões”, ou seja, que “os factos alegados devem ser selecionados através das normas jurídicas alegadas, assim se determinando quais são os principais. Estabelecidos estes, se um deles for principal para a ação e para a reconvenção, haverá identidade de causa de pedir e, logo, estará preenchido o

requisito do artº 274º, nº2, al. a)”. Assim, se autor e réu alegam o mesmo contrato como facto constitutivo das suas pretensões, verificada esta coincidência, entende-se que a causa de pedir da ação e da reconvenção é a mesma (p. 269).

Lebre de Freitas e Isabel Alexandre (Código de Processo Civil Anotado, vol. I, Almedina, 2018, págs. 531-532) referem que o nº 2 do artº 266º estabelece os fatores de conexão entre o objeto da ação e o da reconvenção que tornam esta admissível. Em primeiro lugar, pela alínea a), o pedido reconvenicional pode fundar-se na mesma causa de pedir – ou em parte da mesma causa de pedir – que o pedido do autor. Pedida, por exemplo, a condenação do réu no pagamento do preço da compra e venda, o réu pede a condenação do autor na entrega da coisa: o mesmo contrato é causa do pedido do autor e do pedido do réu.

Em segundo lugar, pela mesma alínea a), o pedido reconvenicional pode fundar-se nos mesmos factos – ou parcialmente nos mesmos factos – em que o próprio réu funda uma exceção perentória ou com os quais indiretamente impugna os alegados na petição inicial.

Jorge Augusto Pais do Amaral (Direito Processual Civil, Almedina, 2015, págs. 245), a propósito desta alínea a) do artº 266º, nº2, e quanto aos requisitos de ordem substantiva, refere que toda a ação tem como causa de pedir um certo facto jurídico. A reconvenção é admissível quando o pedido reconvenicional emerge da mesma causa de pedir que serve de fundamento à ação ou que serve de fundamento à defesa.

Paulo Pimenta (Processo Civil Declarativo, Almedina, 2015, págs. 181-182), a propósito deste mesmo requisito refere que neste primeiro caso, o pedido reconvenicional encontra a sua base de sustentação num facto jurídico que faz já parte do processo, pois foi para aí levado pelas alegações do autor, na petição, ou do próprio réu, na defesa.

Balizada doutrinalmente a latitude de aplicação da referida alínea a), do artº 266º, nº2, do CPC, afigura-se-nos manifesta a correção do despacho recorrido. Ou seja, e em súmula: os autores fundam a causa de pedir numa relação locatícia. E os réus, com base nessa mesma relação locatícia, fizeram determinados pedidos. Tão simples quanto isto.

Os recorrentes alegaram depois uma suposta nulidade (conclusão 17ª) por violação das alíneas c) e d) do nº 1 do artº 615º do CPC.

Tais nulidades ocorrem, recorde-se, quando:

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;

No que diz respeito à alínea c), ficamos sem perceber onde possa existir uma hipotética contradição entre os fundamentos e a decisão. Não vislumbramos, igualmente, qualquer nulidade ou ambiguidade.

Quanto à alegação de desconconsideração dos pedidos dos apelantes, ela inexistiu. Os mesmos foram considerados improcedentes e deles os réus foram absolvidos. Se o foram mal, incumbia aos apelantes o ónus de o demonstrar, o que, sem terem impugnado a matéria de facto, era tarefa impossível.

No que tange à alínea d), como vimos, o pedido reconvenicional foi admitido sem que a isso se opusessem os apelantes. Resulta daqui que o tribunal recorrido, ao pronunciar-se sobre os pedidos formulados em sede de reconvenção não cometeu qualquer excesso de pronúncia.

Inexistem, assim, quaisquer nulidades.

Sobre a alegada violação do princípio da imparcialidade (conclusão 18^a) e a suposta violação dos artigos 790º e 791º do Código Civil é questão repetida e já decidida.

Os apelantes fizeram depois um conjunto de considerações (conclusões 19^a a 24^a) onde pugnaram, novamente, pela existência de abuso de direito, defendendo a impossibilidade de realização de obras no prazo de um ano e a desproporção entre o valor das obras e a renda a obter.

Já supra referimos a questão da preclusão da defesa e a impossibilidade de conhecer questões novas. Na sua réplica, os autores (artigos 93 a 97), a propósito das obras pedidas, nada alegaram que não fosse que tinham intenção de reparar o locado de uma vez por todas (até contraditoriamente ao aqui alegado), e que a procedência do pedido da petição inicial prejudicaria o pedido das obras. Com alguma benevolência, poderíamos acrescentar a alegação contida na alínea f) do artigo 135º da réplica sem que, todavia, possamos considerar densificado o conceito de abuso de direito. É que esta última operação tem de ser feita no cotejo com a factualidade provada. E face aos factos provados 6, 8, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, os autores não estão isentos de responsabilidade pelo estado do imóvel e pelo arrastar da efetivação de obras, que agora terão de fazer. Ao contrário, são responsáveis por uma degradação que deixaram arrastar, quiçá no convencimento de uma caducidade do contrato, por perda da coisa. Daí que não se possa falar de abuso de direito.

Por último, no pedido formulado a final, os recorrentes fazem referência, genérica e conclusiva, à inconstitucionalidade da decisão, sem que constem das conclusões quaisquer factos que fundamentem tal pedido, que assim

desconsideramos. É que, para que a arguição de inconstitucionalidade seja admitida num caso concreto, é indispensável que a norma questionada seja o fundamento da decisão, dito de outra forma, a solução da causa deve depender necessariamente do julgamento sobre a validade dessa norma. Tudo o mais alegado são questões já tratadas e indeferidas neste recurso, que assim tem de improceder. E outras questões estão-nos vedadas, por não fazerem parte do objeto do recurso.

V - Dispositivo:

Pelo exposto, acordam os juízes da 1ª Secção do Tribunal da Relação de Guimarães em julgar improcedente o recurso interposto, confirmando a sentença recorrida.

Custas pelos recorrentes - artº 527º, nº 1 e 2 do CPC.

Notifique.

Guimarães, 19 de fevereiro de 2026.

Relator: Fernando Barroso Cabanelas.

1ª Adjunta: Susana Raquel Sousa Pereira.

2º Adjunto: Gonçalo Oliveira Magalhães.