

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 5375/23.0T8FNC.L1-2

Relator: ARLINDO CRUA

Sessão: 05 Março 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO

OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

PRÁTICA DE ATO INÚTIL

Sumário

Sumário (elaborado pelo Relator – cf., nº. 7 do artº. 663º, do Cód. de Processo Civil):

I – Não formulando o Autor, nomeadamente em termos reconventionais, qualquer pedido de reconhecimento da transmissibilidade, para a sua esfera jurídica, do contrato de arrendamento datado de 29/07/1953 (em que figurava como arrendatário o progenitor pai), apenas aludindo à comunicabilidade/transmissibilidade operada entre os seus progenitores (do progenitor pai para a progenitora mãe, por decesso daquele), não se descortina qual a relevância de tal questão in casu, em que se afere acerca da existência ou não de qualquer obstáculo à oposição á renovação, apresentada pela Autora, de um contrato de arrendamento diferenciado, datado de 31/05/2013, subscrito pelo Réu enquanto arrendatário, que não se confunde com aquele (ainda que reportado ao mesmo locado) ;

II – Concretizando, atenta a não dedução daquele pedido de reconhecimento, aferir acerca da eventual existência daquela transmissibilidade surge como questão despicienda e inócua para a controvérsia concretamente em equação, reportada a um diferenciado contrato de arrendamento, que perdura desde 2013 ;

III – Não retirando o Réu contestante qualquer conclusão de sucintas alegações factuais, tradutoras de putativa invocação da anulabilidade da declaração negocial por si emitida, por que obtida mediante potencial coacção (o artº. 256º, do Cód. Civil), nomeadamente pugnando pela anulabilidade da

sua declaração negocial, que nunca deduziu ou formulou (não é sequer deduzida reconvenção), não se está perante uma mera deficiência ou erro na aplicação das regras de enquadramento jurídico ou de direito – o que sempre seria suprável, nos termos do n.º 3, do art.º 5.º, do Cód. de Processo Civil -, mas antes perante uma real omissão de dedução de uma pretensão ou petitório específico, oficiosamente não suprável ;

IV – O que inviabilizaria que o Tribunal se pudesse substituir ao Réu, conhecendo de uma pretensão que o mesmo, por razões que não importa apurar, decidiu não formular ;

V – Pelo que, nesse contexto, surge como irrelevante saber se o mesmo Réu, na contestação, tal como ora reclama, alegou a totalidade da factualidade essencial conducente à invalidade do contrato de arrendamento, ou se, não o tendo feito, sempre se imporia a prolação de despacho de aperfeiçoamento com tal desiderato, em observância do disposto nos n.ºs. 2 e 4, do art.º 590.º, do Cód. de Processo Civil ;

VI – O que, neste contexto, sempre se revelaria como a prática de um acto inútil e, como tal, legalmente proibido – cf., o art.º 130.º, do mesmo diploma.

Texto Integral

ACORDAM os JUÍZES DESEMBARGADORES da 2ª SECÇÃO da RELAÇÃO de LISBOA o seguinte [1](#):

I – RELATÓRIO

1 – A, residente na Travessa 1, intentou acção declarativa de despejo contra B, residente na Travessa 1 1.1, Funchal, alegando, em súmula, o seguinte:

- na qualidade de usufrutuária, em conjunto com o seu marido cedeu ao Réu, para a respectiva habitação e pelo prazo de dois anos, o gozo do prédio urbano situado na Travessa 1, mediante o pagamento da renda mensal de € 150.00, com início em 01.06.2013 ;
- tal contrato renovou-se em 2015, 2017, 2019 e 2021 ;
- em 13.01.2023 comunicou por escrito ao Réu a não renovação do contrato de arrendamento, ao que este se opôs ;
- assim, tendo comunicado a oposição à renovação com a antecedência legal, o contrato de arrendamento caducou no dia 31.05.2023 ;
- pelo que deve o Réu entregar-lhe o locado, o que não ocorreu então, nem até à presente data ;
- sendo, ainda, o mesmo Réu responsável pelo pagamento de indemnização decorrente do disposto no artigo 1045.º, n.º 2 do Código Civil, por cada mês decorrido desde o mês de Junho de 2023.

Conclui, deduzindo o seguinte petítório:

- i. *Declarar o contrato de arrendamento identificado nos artigos 1^a a 4^a da petição inicial, caduco a 31 de Maio de 2023, por oposição da senhoria à sua renovação;*
- ii. *Condenar o Réu a desocupar e a restituir-lhe o prédio arrendado, livre de pessoas e de coisas;*
- iii. *Condenar o Réu a pagar-lhe a quantia de 316,00€ por cada mês decorrido desde o mês de Junho de 2023, inclusive, até àquele em que se efetivar a restituição do locado, a título de indemnização pela mora nesta, nos termos do artigo 1045.º/2 do Código Civil.*

2 - Devidamente citado, o Réu apresentou contestação, aduzindo, no essencial, o seguinte:

- Tem 61 anos e sempre viveu no imóvel em discussão nos autos, que foi dado de arrendamento ao seu pai e ao seu agregado familiar em 20/07/1953 ;
- a assinatura do contrato de arrendamento em causa ocorreu numa fase conturbada da sua vida, após a morte dos progenitores ;
- a progenitora faleceu em 18.05.2013 e o contrato em questão nos autos foi assinado em 31.05.2013, o que o Réu, de boa-fé, fez, por recear “*ir para a rua*”, só tendo o 6.º ano de escolaridade ;
- existe, ainda, comunicabilidade do contrato celebrado em 20.07.1953, tendo o mesmo sido celebrado por ambos os progenitores, sendo a progenitora – última a falecer – arrendatária primitiva ;
- a Autora agiu de má-fé, já que o Réu se viu obrigada a assinar um contrato de arrendamento 13 dias após o óbito da progenitora, sem compreender as consequências jurídicas daí resultantes ;
- além de que foi contactado, por intermédio do filho da Autora, da intenção desta em vender o imóvel e/ou actualizar a renda, tendo sido surpreendido com a presente acção.

Conclui, no sentido da acção dever ser julgada improcedente, por não provada.

3 - A Autora apresentou resposta á excepção, alegando, em resumo, o seguinte:

- quanto à aparente invocação da invalidade do contrato, por coacção moral, sobre si exercida pelo falecido senhorio (marido da Autora), nada peticiona o Réu, pelo que conclui ser inútil o alegado por aquele ;
- que, para além do mais, não corresponde integralmente à verdade ;
- de todo o modo, somente após o decurso do prazo de dez anos é que vem o Réu alegar ter sido coagido a assinar o referido contrato ;
- por outro lado, o Réu não alega ter direito à transmissão do arrendamento celebrado em 20.07.1953, por óbito da respectiva progenitora ;

•sendo que tal situação, de todo o modo, não preenche os pressupostos para que a transmissão do arrendamento o beneficiasse.

Conclui, no sentido de dever ser julgada improcedente a excepção deduzida, concluindo-se como na petição inicial.

4 - Realizou-se a audiência prévia, conforme acta de 04/07/2024, sem que, no entanto, as partes, se tenham conciliado, determinando-se a abertura de conclusão para prolação de despacho saneador por escrito.

5 - Posteriormente, por despacho de 13/07/2024, foram as partes notificadas da possibilidade de o Tribunal proferir saneador sentença.

6 - Em resposta, apenas a Autora se pronunciou, referenciando parecer-lhe “*que na sua douta Contestação o R. suscitou apenas questões de direito, às quais a A. já respondeu, pelo que os autos reunirão já condições para prolação de decisão final*”.

7 - Em 11/03/2025, foi proferido SANEADOR-SENTENÇA, em cujo DISPOSITIVO consta o seguinte:

“VIII - DECISÃO

Em face do exposto, e nos termos de Direito invocados, o Tribunal julga a acção procedente, por provada e, nessa conformidade, decide:

a. Declarar o contrato de arrendamento identificado no ponto 1. dos factos provados, caduco a 31 de Maio de 2023, por oposição da senhoria à sua renovação;

b. Condenar o réu a desocupar e a restituir-lhe o prédio arrendado, livre de pessoas e de coisas;

c. Condenar o réu a pagar à autora, a título de indemnização pela mora, a quantia de € 316.00€ (por cada mês decorrido desde o mês de Junho de 2023, inclusive, até àquele em que se efectivar a restituição do locado.

Valor da acção: € 6 636.00 (seis mil seiscentos e trinta e seis euros).

Custas a cargo do réu.

*

Registe e notifique”.

8 - Inconformado com o decidido, o Réu interpôs recurso de apelação por referência à decisão prolatada.

Apresentou, em conformidade, o Recorrente as seguintes CONCLUSÕES:

”1 - O presente recurso tem por objeto o saneador sentença -proferido a 11/03/2025- que julgou a ação procedente, por provada e, nessa conformidade decidiu: a) Declarou o contrato de arrendamento identificado no ponto 1 dos factos provados caduco a 31/05/2023 por oposição da senhoria à sua renovação; b)Condenou o Réu a desocupar e restituir-lhe o prédio arrendamento livre de pessoas e coisas; c)Condenar o Réu a pagar à Autora a titulo de indemnização pela a quantia de 316€ por cada mês decorrido desde o

mês de junho de 2023, inclusivé, até àquela em que se efetivar a restituição do locado.

2 - O Réu apresentou contestação defendendo-se por exceção invocando a invalidade do contrato de arrendamento celebrado a 31/05/2023, o direito à transmissão do arrendamento de 20/07/1953, por óbito da sua mãe e a circunstância de ter sido coagido a assinar o referido contrato de arrendamento sem compreender as consequências jurídicas daí resultantes além do que teria sido contactado pela Autora com intenção de lhe vender o imóvel e/ou a atualizar a renda, tendo sido surpreendido com a presente ação face ao comportamento anterior da Autora.

3 - O tribunal “a quo” limitou incorretamente a questão a decidir à da verificação de algum obstáculo jurídico à oposição à renovação efetuada pela Autora ao Réu em 17/01/2023, quando deveria ter também ter conhecido, apreciado e decidido as exceções, questões invocadas pelo Réu na contestação que apresentou cuja procedência, de acordo com a lei, inviabilizava a pretensão da Autora, o que o tribunal não fez, omissão que gera a nulidade da decisão proferida.

4 - O facto do Réu não ter peticionado expressamente a invalidade do contrato em causa não é fundamento nem motivo para que o tribunal não tivesse apreciado esta questão porque não tinha esse ónus e porque alegou, em contestação, factos essenciais que de acordo com a lei tornavam inválido esse contrato e consequentemente levariam à imprudência do pedido formulado pela Autora.

5 - Considerando-se como se considerou que o recorrente apresentou um articulado deficiente em termos de insuficiência de alegação da matéria de facto no que respeita à invalidade do contrato de arrendamento celebrado em 20/07/1953, impunha-se que o tribunal “a quo” o convidasse a aperfeiçoar a sua contestação, não podendo prosseguir o processo sem que previamente se tivesse cumprido o disposto no artigo 590º nº 2 e 4 do CPC, pelo que não o tendo feito, faz incorrer a decisão recorrida em vício de nulidade por inobservância de um ato prescrito por lei, que se repercutirá no exame e decisão da causa, como é característica das insuficiências da matéria de facto (artigo 195º nº 1 do CPC).

6 - O tribunal ao decidir e entender conhecer imediatamente do mérito da causa através da prolação saneador sentença quando é certo que o estado do processo não era de molde a permitir tal decisão violou o artigo 595º nº 1 al. b) do CPC, o que se invoca para todos os efeitos legais.

7 - O Mm Juiz “a quo” ao não conhecer, apreciar e decidir as exceções invocadas pelo Réu, da invalidade do contrato de arrendamento celebrado em 31/05/2013, da comunicabilidade do contrato de arrendamento celebrado a

20/07/1953 e da má fé da Autora que se viu obrigado a assinar um contrato de arrendamento sem compreender as consequências jurídicas daí resultantes além do facto de ter sido contacto da intenção da Autora em vender o imóvel e/ou atualizar a renda, comportamento que está em dissonância com a interposição desta ação, exceções que constam da causa de pedir e cuja procedência de acordo com a lei e com o direito são suscetíveis de conduzir à improcedência da pretensão da Autora ocorreu em omissão de pronuncia pelo que o saneador sentença é, também por este facto, nulo nos termos do artigo 615º nº 1 al. d) do CPC, nulidade que aqui se invoca para todos os efeitos legais”.

Conclui, no sentido da procedência do recurso, determinante de revogação da sentença e, conseqüentemente, que seja decretado o despejo do Recorrido.

9 - A Autora apresentou contra-alegações, nas quais formulou as seguintes CONCLUSÕES:

“1ª) - O Réu não invocou o direito à transmissão, por óbito da sua mãe, da posição de arrendatário no anterior contrato de arrendamento que havia sido celebrado em 1953 com o seu pai, nem alegou sequer factos constitutivos do seu direito a essa transmissão;

2ª)- Pelo que o Tribunal não se devia ter ocupado da questão da transmissibilidade desse direito para ele;

3ª)- E não tendo o Réu invocado a transmissão daquele direito, é irrelevante para a decisão desta causa saber se a posição de arrendatário emergente daquele contrato se comunicou antes à sua mãe por efeito do regime de bens do seu casamento com o signatário daquele contrato, ou se se transmitiu a ela por óbito deste;

4ª)- Pois independentemente de como e quando adquiriu a mãe do Réu a posição de arrendatária naquele contrato, o Réu não a reclamou para si, nem expôs os fundamentos de facto que poderiam habilitá-lo a adquiri-la;

5ª)- Assim, a comunicabilidade ou não da posição de arrendatário entre os progenitores do Réu, não configurava uma *questão*, no sentido e para os efeitos do artigo 608º do CPC, que no silogismo da sentença se impusesse ao Tribunal resolver, para decidir sobre o mérito desta ação;

6ª)- Por outro lado, a serem verdadeiros os factos alegados nos artºs 11º a 13º, 32º e 33º da Contestação, verificar-se-ia que a vontade do Réu para a celebração do novo contrato de arrendamento de 2013, teria sido determinada por *coação moral* da Autora, sancionada com a anulabilidade desse contrato (artigos 255º/1 e 256º do CC);

7ª)- Mas como é sabido, a anulabilidade tem de ser arguida pelos próprios interessados (artigo 287º/1 do CC), não podendo ser conhecida oficiosamente pelo tribunal;

8ª)- Pelo que não a tendo o Réu invocado, e muito menos pedido a sua declaração, é óbvio que o Tribunal estava inibido de conhecê-la;

9ª)- Donde, não se verifica qualquer nulidade da douda sentença recorrida por omissão de pronúncia”.

Conclui, no sentido da improcedência da apelação.

10 - O recurso foi admitido por despacho de 11/09/2025, como apelação, a subir de imediato, nos próprios autos e com efeito suspensivo.

Previamente, nos termos dos artigos 617º, nº. 1 e 641º, nº. 1, consignou-se a não verificação das nulidades invocadas, mantendo-se integralmente a decisão recorrida.

11 - Colhidos os vistos legais, *cumpra apreciar, valorar, ajuizar e decidir.*

**

II - ÂMBITO DO RECURSO DE APELAÇÃO

Prescrevem os nºs. 1 e 2, do artº. 639º do Cód. de Processo Civil, estatuinto acerca do ónus de alegar e formular conclusões, que:

“1 - o recorrente deve apresentar a sua alegação, na qual conclui, de forma sintética, pela indicação dos fundamentos por que pede a alteração ou anulação da decisão.

2 - Versando o recurso sobre matéria de direito, as conclusões devem indicar:

a) As normas jurídicas violadas ;

b) O sentido com que, no entender do recorrente, as normas que constituem fundamento jurídico da decisão deviam ter sido interpretadas e aplicadas ;

c) Invocando-se erro na determinação da norma aplicável, a norma jurídica que, no entendimento do recorrente, devia ter sido aplicada”.

Por sua vez, na esteira do prescrito no nº. 4 do artº. 635º do mesmo diploma, o qual dispõe que *“nas conclusões da alegação, pode o recorrente restringir, expressa ou tacitamente, o objecto inicial do recurso”, é pelas conclusões da alegação do recorrente Apelante que se define o objecto e se delimita o âmbito do recurso, sem prejuízo das questões de que o tribunal ad quem possa ou deva conhecer oficiosamente*, apenas estando este tribunal adstrito à apreciação das questões suscitadas que sejam relevantes para conhecimento do objecto do recurso.

Pelo que, na ponderação do objecto do recurso interposto pelo Réu, delimitado pelo teor das conclusões expostas, a apreciação a efectuar na presente sede determina conhecer o seguinte:

i.no âmbito do ENQUADRAMENTO JURÍDICO, aferir acerca das seguintes questões:

a.da NULIDADE do SANEADOR SENTENÇA por OMISSÃO de PRONÚNCIA - o artº. 615º, nº. 1, alín. d), do Cód. de Processo Civil - por não apreciar e decidir das excepções invocadas pelo Réu de:

- invalidade do contrato de arrendamento celebrado em 31/05/2013 ;
- comunicabilidade do contrato de arrendamento celebrado a 29/07/1953 ;
- má-fé da Autora, vendo-se o Réu obrigado a assinar um contrato de arrendamento sem compreender as consequências jurídicas daí resultantes, além do facto de ter sido contactado da intenção da Autora em vender o imóvel e/ou actualizar a renda, o que está em dissonância com a interposição desta acção ;

b.da inexistência de ÓNUS do RÉU em peticionar a INVALIDADE do CONTRATO de ARRENDAMENTO celebrado em 31/05/2013 ;

c.da alegação, na contestação, dos FACTOS ESSENCIAIS CONDUCENTES à INVALIDADE do CONTRATO de ARRENDAMENTO ;

- caso assim não se entenda, da prática da NULIDADE SECUNDÁRIA decorrente da não prolação de despacho de aperfeiçoamento da contestação (quanto à insuficiência de alegação da matéria de facto no que concerne à invalidade do contrato de arrendamento), por violação do disposto no artº. 590º, nºs. 2 e 4, do Cód. de Processo Civil.

O que se reconduz, de forma mais sumulada, no fundo, a aferir se há fundamento para considerar eficaz a comunicação de oposição à renovação do contrato de arrendamento efectuada pela Autora Recorrida ao Réu Recorrente e, em consequência, decretar o despejo do locado.

**

III - FUNDAMENTAÇÃO

A - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

No saneador sentença proferido foi considera provada a seguinte factualidade:

1. Por documento escrito e assinado por ambas as partes a 31 de Maio de 2013, intitulado de “Contrato de Arrendamento Urbano para Habitação com Prazo Certo”, a Autora e o seu marido, C, aí identificados como “Primeiros Outorgantes”, declararam, “na qualidade de usufrutuários”, ceder ao Réu o gozo do prédio urbano situado na Travessa 1, concelho do Funchal, inscrito na matriz sob o artigo ...;
2. Mediante a renda mensal de 150,00€ (cento e cinquenta euros), que ultimamente era de 158,00€ (cento e cinquenta e oito euros), com vencimento no dia 1 do mês a que respeitasse, a pagar até ao dia 8, no domicílio dos senhores;
3. Para habitação do Réu;
4. E pelo prazo certo de dois anos, com início a 1 de Junho de 2013, “renovável por iguais períodos, salvo denúncia de qualquer das partes, por carta registada e com aviso de recepção, expedida com a antecedência mínima de quatro meses em relação ao final do período que estiver em curso”;
5. Tal contrato renovou-se no dia 1 de Junho dos anos 2015, 2017, 2019 e

2021, por períodos sucessivos de dois anos;

6. O senhorio C faleceu a 16 de Janeiro de 2014;

7. Por carta registada e com aviso de receção dirigida ao Réu no dia 13, e recebida no dia 17 de Janeiro de 2023, tendo por assunto a “Não Renovação de Contrato de Arrendamento”, a Autora comunicou-lhe o seguinte:

“Exmo Senhor:

Como senhoria no Contrato de Arrendamento Urbano para Habitação com Prazo Certo celebrado a 31 de Maio de 2013, pelo prazo de dois anos, iniciado no dia 1 de Junho seguinte, tendo por objeto o prédio urbano situado na Travessa 1, inscrito na matriz sob o artigo ..., comunico a V/Excia. que o mesmo não se renovará.

Assim, tal contrato findará no dia 31 de Maio de 2023, data em que V/Excia. deverá restituir-me o prédio arrendado, em boas condições de conservação, higiene e limpeza, tal como ele lhe foi entregue.”;

8. Respondeu o Réu por carta datada de 2 de Fevereiro de 2023, com o seguinte teor:

“[...] B, [...] vem comunicar a V. Exa., que nos termos do n.º 1, al. do art. 1097 do C.C., não houve a comunicação, nos prazos estabelecidos legalmente, como tal, a Sua pretensão não poderá prevalecer, ficando sem efeito o fim do contrato estipulado de 31.05.2023, na carta recebida a 17 de Janeiro de 2023, permanecendo em vigor o contrato conforme a lei determina.

Além disso, V. Exa., bem sabe, porque a intenção manifestada por si, foi no sentido da venda à minha pessoa ou alternativamente a redação de novo contrato com atualização da renda, algo aceite por mim, aguardando apenas a comunicação da decisão por qual das opções. Contudo, com algum espanto, sou surpreendido, por esta comunicação, algo que não se adequa legalmente. Acresce dizer, que não assiste por só à D. E, qualquer tipo de comunicação, feita isoladamente, sem intervenção do outro herdeiro e coproprietário do imóvel. [...]”;

9. Em 29.07.1953 foi celebrado entre o marido da autora e o pai do réu um contrato de arrendamento quanto ao imóvel em discussão nos autos;

10. Os progenitores do réu casaram a 7 de agosto de 1952, sob o regime da comunhão geral e já faleceram.

*

No mesmo saneador sentença, considerou-se inexistirem factos relevantes, não provados, para a decisão de mérito.

**

B - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

I – Da NULIDADE POR OMISSÃO de PRONÚNCIA

Invoca o Recorrente Réu incorrer o saneador sentença prolatado no vício de

nulidade por omissão de pronúncia, ao não ter apreciado e decidido das excepções por si invocadas, nomeadamente:

- da invalidade do contrato de arrendamento celebrado em 31/05/2013 ;
- da comunicabilidade do contrato de arrendamento celebrado a 29/07/1953 ;
- da má-fé da Autora, vendo-se o Réu obrigado a assinar um contrato de arrendamento sem compreender as consequências jurídicas daí resultantes, além do facto de ter sido contactado da intenção da Autora em vender o imóvel e/ou actualizar a renda, o que está em dissonância com a interposição desta acção.

Na resposta contra-alegacional apresentada, referencia a Apelada Autora, basicamente o seguinte:

- o Réu, na contestação, não invocou o direito à transmissão, por óbito da sua mãe, da posição de arrendatário no anterior contrato de arrendamento que havia sido celebrado em 1953 com o seu pai, nem alegou sequer factos constitutivos do seu direito a essa transmissão ;
- pelo que o Tribunal não se devia ter ocupado da questão da transmissibilidade desse direito para ele;
- donde, não tendo o Réu invocado a transmissão daquele direito para si, é irrelevante para a decisão desta causa saber se a posição de arrendatário emergente daquele contrato se comunicou antes à sua mãe por efeito do regime de bens do seu casamento com o signatário daquele contrato, ou se se transmitiu a ela por óbito deste;
- pois, independentemente de como e quando adquiriu a mãe do Réu a posição de arrendatária naquele contrato, o Réu não a reclamou para si, nem expôs os fundamentos de facto que poderiam habilitá-lo a adquiri-la;
- donde decorre que a comunicabilidade ou não da posição de arrendatário entre os progenitores do Réu, não configurava uma *questão*, no sentido e para os efeitos do artigo 608º do CPC, que no silogismo da sentença se impusesse ao Tribunal resolver, para decidir sobre o mérito desta acção;
- por outro lado, a entenderem-se como verdadeiros os factos alegados pelo Réu nos artigos 11º a 13º, 32º e 33º da contestação, verificar-se-ia que a vontade do Réu para a celebração do novo contrato de arrendamento de 2013, teria sido determinada por *coacção moral* do então marido da ora Autora, sancionada com a anulabilidade desse contrato, conforme os artigos 255º, nº. 1 e 256º, ambos do Cód. Civil ;
- todavia, o vício da anulabilidade tem de ser arguida pelos próprios interessados (artigo 287º, nº. 1, do CC), não podendo ser conhecida oficiosamente pelo tribunal;
- pelo que, não a tendo o Réu invocado, e muito menos pedido a sua declaração, é óbvio que o Tribunal estava inibido de conhecê-la;

- pelo que não se verifica qualquer nulidade da douda sentença recorrida por omissão de pronúncia.

Veamos.

No regime jurídico das nulidades dos actos decisórios releva “a divergência entre o que é objectivamente praticado ou declarado pelo juiz, e o que a lei determina ou o que resultou demonstrado da produção de prova”. Estamos no campo do *error in procedendo*, que se traduz “na violação de uma disposição reguladora da forma (em sentido amplo) do ato processual: o ato executado é formalmente diferente do legalmente previsto. Aqui não se discute se a questão foi bem julgada, refletindo a decisão este julgamento acertado – por exemplo, é irrelevante que a sentença (à qual falte a fundamentação) reconheça a cada parte o que lhe pertence (*suum cuique tribuere*)” [2](#) [3](#).

Assim, nas situações ou manifestações mais graves, o *error in procedendo* fere o acto de nulidade, estando-se perante vícios do acto processual formais, pois os “vícios substanciais, como por ex., os cometidos na apreciação da matéria de fundo, ou na tramitação do processo, são objecto de recurso, não se inserindo na previsão normativa das nulidades” [4](#).

A diferenciação ocorre, assim, por referência ao *error in judicando*, que “é um vício de julgamento do *thema decidendum* (seja este de direito, processual ou material ou de facto). O juiz falha na escolha da norma pertinente ou na sua interpretação, não aplicando apropriadamente o direito – dito de outro modo, não subsume correctamente os factos fundamento da decisão à realidade normativa vigente (questão de direito) -; ou falha na afirmação ou na negação dos factos ocorridos (positivos ou negativos), tal como a realidade histórica resultou demonstrada da prova produzida, havendo uma divergência entre esta demonstração e o conteúdo da decisão de facto (questão de facto). Não está aqui em causa a regularidade formal do ato decisório, isto é, se este satisfaz ou não as disposições da lei processual que regulam a forma dos atos. A questão não foi bem julgada, embora a decisão – isto é, o ato processual decisório – possa ter sido formalmente bem elaborada.

A decisão (ato decisório) que exteriorize um *error in judicando* não é, com este fundamento, inválida. O meio adequado à sua impugnação é o recurso, sendo o objecto deste o julgamento em que assenta a pronúncia. Confirmando-se o julgamento, a decisão é mantida; no caso oposto, é, por consequência, cassada, ou revogada e substituída – dependendo do sistema de recursos vigente” [5](#).

As nulidades de sentença – cf., artigos 615º e 666º -, integrando, juntamente com as nulidades de processo – artigos 186º a 202º -, “o género das nulidades judiciais ou adjectivas”, distinguem-se, entre si, “porquanto, às primeiras,

subjazem desvios ao formalismo processual prescrito na lei, quer por se praticar um ato proibido, quer por se omitir uma ato prescrito na lei, quer por se realizar um acto imposto ou permitido por lei mas sem o formalismo requerido, enquanto que *as segundas* se traduzem na violação da lei processual por parte do juiz (ou do tribunal) prolator de alguma decisão”. Relativamente à presente causa de nulidade, como vício de limite, a nulidade de sentença enunciada nesta alínea d) divide-se em dois segmentos, reportando-se o primeiro, que figura no segmento parcial inicial, à omissão de pronúncia.

O nº. 2, do artº. 608º, prevendo acerca das questões a resolver e sua ordem, referencia que “*o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras ; não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras*”.

Nesta tipologia de nulidade, em correspondência com este normativo, “deve o juiz conhecer de *todas as questões* que lhe são submetidas, isto é, de todos os pedidos deduzidos, de todas as causas de pedir e exceções invocadas e de todas as exceções de que oficiosamente lhe cabe conhecer”.

Assim, “*integra esta causa de nulidade a omissão do conhecimento (total ou parcial) do pedido, causa de pedir ou exceção cujo conhecimento não esteja prejudicado pelo anterior conhecimento de outra questão (não a fundamentação jurídica adrede invocada por qualquer das partes).*

Não confundir, porém, *questões* com *razões, argumentos* ou *motivos* invocados pelas partes para sustentarem e fazerem vingar as suas posições (jurídico-processuais ou jurídico-substantivas); só a omissão da abordagem de uma qualquer questão temática central integra vício invalidante da sentença, que não a falta de consideração de um qualquer elemento da retórica argumentativa produzida pelas partes” (sublinhado nosso) ⁶.

Na omissão de pronúncia, nas palavras de Paulo Ramos de Faria e Ana Luísa Loureiro ⁷, está em equação a vinculação do tribunal em “emitir pronúncia sobre todos os factos *essenciais* alegados carecidos de prova (arts. 607º, nº. 3, e 608º, nº. 2), sob pena de ocorrer uma omissão de pronúncia no julgamento da questão de facto. A omissão de pronúncia sobre um facto *essencial* gera a nulidade da sentença. Esta nulidade, presente na *fundamentação* da decisão final da causa, mas que se reporta à *decisão* de facto, deve ser arguida pela parte interessada, salvo quando impossibilite a reapreciação da causa pelo tribunal superior, sendo aqui de conhecimento oficioso (art. 662º, nº. 2, al. c))”.

O saneador sentença sob sindicância ajuizou, na parte que ora releva e em

súmula, nos seguintes termos:

- procede-se à fixação da questão decidenda, nos seguintes termos:
 - aferir se se verifica algum obstáculo jurídico à oposição á renovação efectuada pela Autora, ao Réu, em 17/01/2023 ;
- relativamente á invalidade do contrato de arrendamento celebrado em 31/05/2013, referencia a Autora ter celebrado com o Réu um contrato de arrendamento, datado de 01/06/2013, pelo período de 2 anos e renovável por iguais períodos, salvo denúncia de qualquer das partes ;
- por sua vez, o Réu alega ter assinado o aludido contrato de arrendamento:
 - numa fase conturbada e vulnerável da sua vida ;
 - após a morte da respectiva progenitora ;
 - receando ir para a rua, caso não assinasse o novo contrato que lhe foi imposto pelo marido da Autora ;
 - possui o 6º ano de escolaridade ;
- tais circunstâncias não lhe permitiu aferir das consequências jurídicas da assinatura de tal contrato ;
- todavia, o Réu não retira qualquer conclusão destas alegações, pois não peticiona a invalidade do contrato em causa ;
- para além de que não concretiza (com circunstâncias concretas ou condutas identificadas) que actos foram praticados pela Autora ou marido desta, que o pudessem ter compelido a assinar o contrato ;
- e, dotados de tal gravidade, que colocassem em causa a sua validade ;
- assim, nada tendo sido peticionado, entende-se que o alegado não se mostra sujeito à apreciação do Tribunal ;
- pois este não se pode substituir á parte nos pedidos concretos que por esta devem ser deduzidos ;
- donde, considera-se válido e eficaz o contrato de arrendamento celebrado em 01/06/2013 ;
- relativamente á comunicabilidade do contrato celebrado pelos progenitores do Réu a este, alude o Réu á transmissão, para si, do direito resultante do contrato de arrendamento celebrado em 1953, pelo respectivo progenitor ;
- não alega, porém, a que título entende que o referido direito lhe foi transmitido ;
- e nada peticiona, a final, quanto a esta concreta questão, pois apenas conclui pela improcedência da acção ;
- todavia, não assiste razão ao Réu, conforme decorre do disposto no artº. 59º, da Lei nº. 06/2006, de 27/02 (NRAU), donde decorre a sua aplicabilidade no tempo, nomeadamente aos contratos subsistentes, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias (os artigos 26º, nºs. 1 e 2, 27º, 1ª parte, 28º e 57º, do NRAU) ;

- assim, no que concerne à transmissão por morte do arrendatário dos contratos de arrendamento para habitação, celebrados anteriormente ou na vigência do NRAU, aplica-se o artº. 57º, do NRAU, por via da imposição do artº. 26º, nº. 2, do mesmo diploma ;
- ora, *in casu*, o contrato de arrendamento foi celebrado em 1953, com o primitivo inquilino, pai do Réu ;
- este faleceu em 2010, pelo que se transmitiu, com o aludido óbito, a posição que aquele tinha no contrato em questão para o respectivo cônjuge (mãe do Réu) ;
- por sua vez, a mãe do Réu veio a falecer em 2013, não se tendo o contrato retransmitido para o Réu ;
- pois existe apenas uma transmissão do direito de arrendamento por morte do arrendatário ;
- todavia, para além do exposto, á data do óbito da progenitora do Réu (2013) já era aplicável o citado artº. 57º do NRAU, com a redacção dada pela Lei nº. 31/2012, de 14/08, por força do artº. 26º, nº. 2 e por remissão sucessiva dos artigos 27º e 28º, nº. 1 ;
- resultando dos factos provados que o Réu não preenche qualquer dos pressupostos ali elencados para que o arrendamento pudesse ou devesse ser para si transmitido ;
- assim, o contrato de arrendamento então existente caducou por morte da mãe do Réu ;
- pelo que, aquele, por referência a 01/06/2013, celebrou um novo contrato de arrendamento com a Autora (e cônjuge), na qualidade de usufrutuários do imóvel ;
- concluindo-se pela não verificação dos pressupostos de transmissão do direito ao arrendamento a favor do Réu ;
- relativamente ao contrato de arrendamento e da oposição à renovação, o contrato foi celebrado pelo prazo certo de 2 anos (o artº. 1095º, nº. 1, do CC), tendo o seu início de vigência em 01/06/2013 e fim em 31/05/2015 ;
- sendo previstas renovações sucessivas por iguais períodos de 2 anos, enquanto as partes o não fizessem cessar nos termos legais ;
- no caso concreto, o contrato cessou, por caducidade, a 31/05/2023 (caso não tivesse havido oposição à renovação, renovar-se-ia em 01/06/2023), nos termos dos artigos 1051º, alí. a), 1054º, 1079º e 1095º a 1097º, todos do Cód. Civil ;
- constatando-se que a oposição à renovação por parte da Autora respeitou a antecedência legalmente exigida ;
- sendo, ainda, perfeitamente válida (carta recepcionada pelo Réu em 17/01/2023, para produzir efeitos em 31/05/2023) - os artºs. 1097º, nº. 1, alí.

b), do Cód. Civil e 9º, nº. 1, do NRAU ;

- pelo que, nos termos do nº. 1, do artº. 1081º, do CC, a cessação do contrato torna imediatamente exigível a desocupação do local e a sua entrega ;

- assim, não tendo procedido à restituição e desocupação, deve ser condenado a restituir o locado à Autora.

Ora, independentemente da concordância ou discordância com o decidido, o que surge como evidente é que o Tribunal *a quo* conheceu acerca das aduzidas excepções identificadas pelo Réu.

Concretizando, relativamente à aludida invalidade do contrato de arrendamento celebrado em 31/05/2013 (onde se inclui, manifestamente, atentos os fundamentos invocados, a alegada má-fé da Autora), entendeu-o como válido, pois considerou não só não ter sido efectuado pedido conducente á sua putativa anulabilidade, como ainda a matéria factual aduzida não concretizou ou identificou que actos foram alegadamente praticados pela Autora ou marido desta, que o pudessem ter compelido a assinar o contrato. E, no que concerne á enunciada comunicabilidade do contrato de arrendamento outorgado em 20/07/1953, entendeu que a única transmissão legalmente admitida ocorreu do primitivo arrendatária pai do Réu, para a sua mulher (mãe do Réu), por óbito daquele.

E que, ainda que assim não fosse, sendo já aplicável á data do óbito da progenitora do Réu o artº. 57º do NRAU - com a redacção dada pela Lei nº. 31/2012, de 14/08, por força do artº. 26º, nº. 2 e por remissão sucessiva dos artigos 27º e 28º, nº. 1 -, não resulta da factualidade provada que o Réu preenchesse qualquer dos pressupostos ali elencados para que o arrendamento pudesse ou devesse ser para si transmitido, pelo que sempre teria caducado por óbito de sua mãe.

Resulta, deste modo, evidente não ter ocorrido um qualquer juízo de omissão relativamente ao que deveria ser conhecido e aferido, a determinar a mácula de nulidade, por omissão de pronúncia, do saneador sentença prolatado.

O que implica, nesta sede, juízo de improcedência da invocada nulidade do saneador sentença por omissão de pronúncia, com conseqüente não acolhimento das conclusões recursórias à mesma atinentes.

II - Do ENQUADRAMENTO JURÍDICO

- da alegada comunicabilidade do contrato de arrendamento celebrado pelos progenitores do Réu

Relativamente á presente questão, já referenciámos ter o Tribunal *a quo* entendido que a única transmissão legalmente admitida ocorreu do primitivo arrendatária pai do Réu, para a sua mulher (mãe do Réu), por óbito daquele. E que, ainda que assim não fosse, sendo já aplicável á data do óbito da progenitora do Réu o artº. 57º do NRAU - com a redacção dada pela Lei nº.

31/2012, de 14/08, por força do artº. 26º, nº. 2 e por remissão sucessiva dos artigos 27º e 28º, nº. 1 -, não resulta da factualidade provada que o Réu preenchesse qualquer dos pressupostos ali elencados para que o arrendamento pudesse ou devesse ser para si transmitido, pelo que sempre teria caducado por óbito de sua mãe.

Na resposta contra-alegacional apresentada, referencia a Apelada que o Réu, na contestação apresentada, não invocou o direito á transmissão do arrendamento, datado de 29/07/1953, para si, por óbito de sua mãe, pelo que a decisão recorrida, por excesso de pronúncia, procedeu ao indevido conhecimento de tal questão.

Nas alegações recursórias suscitadas, o Recorrente, para além de invocada nulidade, por omissão de pronúncia, advinda do putativo não conhecimento daquela comunicabilidade - que, como vimos, não ocorreu -, acaba por não questionar a solução jurídica encontrada.

Ora, para além do exposto, afigura-se-nos existir um manifesto equívoco. Com efeito, o contestante, ora Apelante, não formula, nomeadamente em termos reconventionais, qualquer pedido de reconhecimento da transmissibilidade /comunicabilidade, para a sua esfera jurídica, do arrendamento datado de 29/07/1953, pois apenas alude à comunicabilidade/transmissibilidade operada entre os seus progenitores (do progenitor pai para a progenitora mãe, por decesso daquele).

Pelo que, não o fazendo, não se descortina qual a relevância de tal questão no caso concreto, em que se afere acerca da existência ou não de qualquer obstáculo à oposição á renovação, apresentada pela Autora, de um contrato de arrendamento diferenciado, datado de 31/05/2013, que não se confunde com aquele.

Ou seja, atenta a não dedução daquele pedido de reconhecimento, aferir acerca da eventual existência daquela transmissibilidade surge como questão despicienda e inócua para a controvérsia concretamente em equação, reportada a um diferenciado contrato de arrendamento, que perdura desde 2013.

Pelo que, relativamente a esta concreta questão, nada urge conhecer.

- da alegada invalidade do contrato de arrendamento e da oposição à renovação

Reagindo contra o teor do decidido, referencia o Apelante Réu inexistir, da sua parte, qualquer ónus em peticionar a invalidade do contrato de arrendamento celebrado em 31/05/2013, tendo alegado, na contestação, os factos essenciais conducentes à invalidade do contrato de arrendamento.

Acrescenta que, caso assim não se entenda, o Tribunal *a quo* incorreu na prática da nulidade secundária decorrente da não prolação de despacho de

aperfeiçoamento da contestação (quanto à insuficiência da alegação de matéria factual tradutora de invalidade do contrato de arrendamento), por violação do estatuído no artº. 590º, nºs. 2 e 4, do Cód. de Processo Civil.

Na resposta contra-alegacional apresentada, refere a Recorrida Autora que a parca matéria factual alegada poderia indiciar a existência do vício tipificado no artº. 255º, nº. 1, do Cód. Civil – coacção moral -, conducente á anulabilidade (artº. 256º, do mesmo diploma).

Todavia, o Réu não invocou a anulabilidade do contrato de arrendamento em equação, outorgado em 2013, por alegada coacção moral da Autora ou do então marido, sendo que tal anulabilidade não era do conhecimento oficioso, o que impedia que o Tribunal da mesma conhecesse.

Assim sendo, ocorria total inutilidade do reivindicado convite ao aperfeiçoamento na exposição da matéria de facto, atenta a inexistência da deduzida pretensão de declaração de anulabilidade do mesmo contrato de arrendamento.

Vejamos.

Na contestação apresentada, o Réu, no que ora releva, alega o seguinte:

- sempre morou no prédio em referência (arrendado) – artº. 8º ;
- após a morte da sua mãe – em 18/05/2013 -, ficou extremamente fragilizado e vulnerável – artº. 10º ;
- aproveitando-se dessa fragilidade, o marido da ora Autora impôs-lhe que assinasse um novo contrato de arrendamento – artº. 11º ;
- o qual veio a ser assinado em 31/05/2013, ou seja, 13 dias após o óbito da mãe – artº. 12º ;
- estando de boa-fé, confiando na Autora e com receio de ir para a rua, o que o abalou psicológica e mentalmente, assinou o aludido contrato, sem saber ao certo o que estava a assinar e as consequências jurídicas daí advenientes – artºs. 13º, 33º e 34º ;
- sendo que apenas possui o 6º ano de escolaridade – artº. 14º.

A parca factualidade transcrita poderia, efetivamente, indiciar (ainda que sem preenchimento da totalidade dos elementos do instituto legal) que a outorga do aludido contrato de arrendamento ocorreu mediante o vício coacção moral, afectador da vontade do outorgante ora Réu.

Todavia, conforme bem se refere no saneador sentença recorrido, e ora reafirmado em sede contra-alegacional, o Réu contestante não retirou qualquer conclusão de tais sucintas alegações factuais, ou seja, ficou-se pela mera enunciação daquelas premissas, sem daí construir o necessário silogismo, que se traduziria na putativa invocação da anulabilidade da declaração negocial por si emitida, por que obtida mediante coacção (o artº. 256º, do Cód. Civil).

Com efeito, nunca tal pretensão surge deduzida ou formulada (não é sequer deduzida reconvenção), pelo que, não se estando perante uma mera deficiência ou erro na aplicação das regras de enquadramento jurídico ou de direito – o que sempre seria suprável, nos termos do nº. 3, do artº. 5º, do Cód. de Processo Civil -, mas antes perante uma real omissão de dedução de uma pretensão ou petitório específico, oficiosamente não suprável, não poderia o Tribunal substituir-se ao Réu, conhecendo de uma pretensão que o mesmo, por razões que não importa apurar, decidiu não formular.

E, assim sendo – como efectivamente é -, surge como irrelevante saber se o mesmo Réu, na contestação, tal como ora reclama, alegou a totalidade da factualidade essencial conducente à invalidade do contrato de arrendamento (o que, para além do mais, não nos parece corresponder à veracidade), ou se, não o tendo feito, sempre se impor a prolação de despacho de aperfeiçoamento com tal desiderato, em observância do disposto nos nºs. 2 e 4, do artº. 590º, do Cód. de Processo Civil. Que, neste contexto, sempre se revelaria como a prática de um acto inútil e, como tal, legalmente proibido – cf., o artº. 130º, do mesmo diploma.

Donde, inexiste qualquer legal justificação para se concluir por uma pretensa invalidade do contrato de arrendamento.

No demais, nada questionando o Recorrente relativamente à validade jurídica da oposição à renovação do contrato efectuada pela ora Autora, nem quanto às consequências, também indemnizatórias, daí resultantes, ou seja, não tendo logrado o Apelante Réu questionar qualquer outra vertente do enquadramento jurídico efectuado, nem se reconhece que um juízo de oficiosidade imponha, nesta sede, o conhecimento de qualquer questão com tal natureza, mais não resta do que, num juízo de total improcedência das conclusões recursórias, confirmar o saneador sentença recorrido/apelado.

*

Nos quadros do artº. 527º, nºs. 1 e 2, do Cód. de Processo Civil, decaindo o Réu na pretensão recursória, é responsável pelo pagamento das custas devidas.

IV. DECISÃO

Destarte e por todo o exposto, acordam os Juízes desta 2ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa em:

- a. Julgar improcedente o recurso de apelação interposto pelo Réu/Apelante AA, em que figura como Autora/Apelada A;
- b. Em consequência, confirma-se o saneador sentença recorrido/apelado;
- c. Nos quadros do artº. 527º, nºs. 1 e 2, do Cód. de Processo Civil, decaindo o Réu na pretensão recursória, é responsável pelo pagamento das custas

devidas.

Lisboa, 05 de Março de 2026

Arlindo Crua

Rute Sobral

Teresa Bravo

-
1. A presente decisão é elaborada conforme a grafia anterior ao Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa de 1990, salvaguardando-se, nas transcrições efectuadas, a grafia do texto original.
 2. Paulo Ramos de Faria e Ana Luísa Loureiro, *Primeiras Notas ao Novo Código de Processo Civil*, 2014, 2ª Edição, Almedina, pág. 599.
 3. Traduzem estas nulidades da sentença a “violação da lei processual por parte do juiz (ou do tribunal) prolator de alguma decisão”, pertencendo ao género das *nulidades judiciais ou adjectivas* – cf., Ferreira de Almeida, *Direito Processual Civil*, Vol. II, 2015, Almedina, pág. 368.
 4. Artur Anselmo de Castro, *Direito Processual Civil Declaratório*, Vol. III, Almedina, 1982, pág. 102.
 5. Paulo Ramos de Faria e Ana Luísa Loureiro, *ob. cit.*, pág. 600 e 601.
 6. Ferreira de Almeida, *ob. cit.*, pág. 368 a 370.
 7. *Ob. cit.*, pág. 606 e 607.